



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

**POSOUZENÍ VÝHODNOSTI ZŘÍZENÍ SLUŽEBNOSTI
VEDENÍ LINIOVÉ STAVBY**

ASSESSING THE CONVENIENCE OF ESTABLISHING AN EASEMENT FOR THE UTILITY LINES IN A
LINE CONSTRUCTION

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Bc. Viktor Hájek

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. Vítězslava Hlavinková, Ph.D.

BRNO 2018

Zadání diplomové práce

Student: **Bc. Viktor Hájek**
Studijní program: **Soudní inženýrství**
Studijní obor: **Realitní inženýrství**
Vedoucí práce: **Ing. Vítězslava Hlavinková, Ph.D.**
Akademický rok: **2017/18**
Ústav/odbor: **Ústav soudního inženýrství**

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č. 111/1998 o vysokých školách a se Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně určuje následující téma diplomové práce:

Posouzení výhodnosti zřízení služebnosti vedení liniové stavby

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

V práci budou vymezeny základní pojmy související se služebností, podmínky vzniku, doby trvání, možného vyvlastnění, přehled a popis způsobu jejich ocenění. Součástí práce bude ocenění služebnosti inženýrských sítí vhodnými metodami a navržení optimálního postupu zřizování a oceňování inženýrských sítí. Dále bude posouzeny ceny obvyklé oproti ceně při vyvlastnění s ohledem na druh pozemku.

Cíle diplomové práce:

Cílem práce je posoudit výhodnost obvyklé ceny zřizované služebnosti ve srovnání s cenou při vyvlastnění, a to z pohledu oprávněného i z pohledu povinného.

Seznam literatury:

BRADÁČ, A.; a kol. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, první vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2016, 790 p. ISBN 978-80-7204-930- 1.

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Vyhláška Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb., v aktuálním znění k datu odevzdání diplomové práce.

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2017/18.

V Brně, dne 20. 10. 2017



doc. Ing. Aleš Vémola, Ph.D.
ředitel

Abstrakt

Diplomová práce se zabývá posouzením výhodnosti zřízení služebnosti vedení liniové stavby. V literární rešerši je rozebrána právní problematika z pohledu občanského, energetického a vyvlastňovacího zákona při zřízení služebnosti inženýrské sítě z hlediska distribučních firem. Praktická část obsahuje samotný výpočet vybraných služebnosti podle jednotlivých ocenění, které jsou v kapitole Diskuze a výsledky zhodnoceny.

Abstract

The aim of thesis was evaluate consistuion of service linear constructions. In literature search are analyse civil, energetic and expropriation law problems from position of distribution companies. The practical part contains calculations of selected services by each valuating which are evaluated in chapter Discussion and results.

Klíčová slova

Služebnost, vyvlastnění, liniová stavba, oceňování, veřejný zájem

Keywords

Servitude, expropriaton, linear constructions, valuation, public interest

Bibliografická citace

HÁJEK, V. *Posouzení výhodnosti zřízení služebnosti vedení liniové stavby*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2018. 78 s. Vedoucí diplomové práce Ing. Vítězslava Hlavinková, Ph.D.

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracoval samostatně a že jsem uvedl všechny použité informační zdroje.

V Brně dne 25.5.2018

.....

Podpis diplomanta

Poděkování

Touto cestou bych rád poděkoval své vedoucí práce Ing. Vítězslavě Hlavinkové, Ph.D. za odborné rady a připomínky při tvorbě této diplomové práce. Dále bych chtěl poděkovat kolektivům, které jsem za celou dobu studia mohl poznat a přispěly určitým dílem k dosažení konce. A v neposlední řadě děkuji svým rodičům za ekonomickou, psychickou a někdy i fyzickou podporu v průběhu 7 let studia na VŠ.

OBSAH

1	ÚVOD	10
2	CÍL PRÁCE	11
3	TEORETICKÁ ČÁST DIPLOMOVÉ PRÁCE	12
3.1	Základní pojmy	12
3.1.1	Cena obvyklá.....	12
3.1.2	Cena zjištěná	13
3.1.3	Mimořádná cena.....	13
3.1.4	Vyvlastnění	13
3.2	Věcná břemena.....	14
3.2.1	Právní úprava věcných břemen	14
3.2.2	Obsah a předmět věcných břemen	14
3.2.3	Subjekty právních vztahů věcných břemen.....	16
3.3	Služebnost	16
3.3.1	Příklady služebnosti podle občanského zákoníku	16
3.3.2	Nabytí služebnosti.....	18
3.3.3	Zánik služebnosti	20
3.4	Reálná břemena.....	20
3.5	Liniové stavby.....	20
3.5.1	Rozvod elektřiny a její následné dělení.....	21
3.5.2	Ochranná pásma elektrického vedení.....	22
3.6	Proces vyvlastnění	23
3.6.1	Princip a podmínky vyvlastnění.....	23
3.6.2	Podklady pro vyvlastnění	24
3.6.3	Náhrady za vyvlastnění	25
3.6.4	Veřejný zájem	26
3.7	Metody oceňování služebností.....	26
3.7.1	Stanovení ceny věcného břemene pomocí výnosové metody	26
3.7.2	Stanovení ceny věcného břemene dle vnitřních předpisů obcí	28
3.7.3	Postup při ocenění věcného břemene podle vnitřních předpisů distribučních firem	33
3.8	Podklady při oceňování služebnosti IS.....	35
4	STANOVENÍ CENY VĚCNÉHO BŘEMENE.....	37
4.1	Stanovení ceny věcného břemene pro město Brno.....	37
4.1.1	Nízké napětí v k.ú. Lesná.....	37
4.1.2	Vysoké napětí v k.ú. Bystřec	49
4.1.3	Velmi vysoké napětí v k.ú. Ivanovice	50

4.1.4	Souhrn výsledku Brno.....	50
4.2	Stanovení ceny věcného břemene pro k.ú. Šlapanice.....	52
4.2.1	Nízké napětí v k.ú. Šlapanice.....	52
4.2.2	Vysoké napětí v k.ú. Šlapanice	53
4.2.3	Velmi vysoké napětí v k.ú. Šlapanice	54
4.2.4	Souhrn výsledků Šlapanice	54
4.3	Stanovení ceny věcného břemene pro k.ú. Pohořelice nad Jihlavou	55
4.3.1	Nízké napětí v k.ú. Pohořelice nad Jihlavou	55
4.3.2	Vysoké napětí v k.ú. Pohořelice nad Jihlavou	56
4.3.3	Velmi vysoké napětí v k.ú. Pohořelice.....	56
4.3.4	Souhrn výsledků k.ú. Pohořelice nad Jihlavou	57
5	VÝSLEDKY A DISKUZE.....	58
6	ZÁVĚR.....	64
7	SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ	66
8	SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK.....	70
9	SEZNAM PŘÍLOH	71

1 ÚVOD

Při realizaci záměru inženýrské sítě dochází ke styku nemovitosti jiného vlastníka se zařízením tvořící součást elektrizační soustavy a tento styk nemovitosti s daným zařízením umožňuje provoz dané soustavy, ale aby toto spojení mohlo vzniknout, musí být právně vyřešena situace mezi distributorem a vlastníkem pozemku. Obvyklým právním řešením situace je zřízení služebnosti, která poměrně trvalým způsobem definuje práva a povinnosti majitele nemovitosti a provozovatele elektrizační soustavy. Prostřednictvím náhrady za zřízení služebnosti bývá většinou kompenzována újma vlastníka nemovitosti, a to jak veřejného zájmu, tak užitku provozovatele veřejné infrastruktury vůči vlastníkově.

Od obecné úpravy věcných břemen se služebnost inženýrské sítě liší zejména v existenci veřejného zájmu, který převyšuje osobní zájmy povinného a oprávněného. Zákonnou povinností provozovatele jako oprávněného je tyto služebnosti uzavírat, a to dle zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách a o výkonu státní správy v energetickém odvětví a o změně některých zákonů.

V případě distribuce elektřiny se musí brát v potaz i to, že k ní neexistuje srovnatelná alternativa, ostatní způsoby dodávky medií nebo energie dokážou nahradit energii pouze částečně a z toho taky vychází její komplexní provázanost jednotlivých součástí soustavy, které se vzájemně ovlivňují a jsou i vzájemně vodivě propojeny. Jedná se tak o velmi rozsáhlou síť, která se utváří už po dobu 110 let. Distribuční síť se dále poměrně často obnovuje a přizpůsobuje novým požadavkům na odběr a rezervovaný příkon a probíhá její stálá modernizace, což opět zvyšuje počet vztahů (služebností) s vlastníky dotčených nemovitostí.

Vzhledem k tématu této diplomové práce bude řešeno porovnání výhodnosti ocenění služebnosti inženýrské sítě. Téma práce bylo vybráno z důvodu velmi časté konfrontace vlastníků pozemku s distribuční firmou, kdy distribuční firma je nařčena z nízké náhrady za služebnost. V této práci bude proto vytvořeno několik simulačních ocenění z pohledu navržené náhrady od distribučních firem a porovnání náhrady při vyvlastnění. Aby bylo ocenění objektivnější, pozemky budou vybrány na základě druhu, lokality a subjektu, který vlastní pozemek. Dále budou brány v potaz ochranná pásma u jednotlivých zařízení pro distribuční soustavu.

2 CÍL PRÁCE

Diplomová práce byla zpracována z důvodu rozdílnosti oceňování služebností u liniových staveb, a to jak při oceňování od soukromých distribučních firem, měst a obcí, tak i při vyvlastňovacím řízení.

Cílem diplomové práce je posoudit výhodnost zřízení služebností vedení u liniových staveb. V práci budou oceněny konkrétní služebnosti, které byly vybrány na základě kritéria, jako je umístění (intravilán a extravilán), typ stavby (vedení nebo trafostanice), podle distribuční sítě a jejich ochranných pásem (nízké napětí, vysoké napětí, velmi vysoké napětí) a v neposlední řadě podle druhu pozemku (zastavěná plocha a nádvoří, lesní pozemek, orná půda a ostatní plocha). Ocenění jednotlivých služebností bude provedeno na základě interních směrnic distribučních firem, metodiky oceňování služebností ve vlastnictví měst a obcí a v posledním případě pomocí výnosové metody, která má reflektovat ocenění při procesu vyvlastňovacího řízení.

Výsledkem bude porovnání a zjištění rozdílu náhrady mezi jednotlivými právníckými osobami a nepodnikatelskými fyzickými osobami. Dále bude navržen vhodný postup ocenění, a to z důvodu zrovnoprávnění všech subjektů.

3 TEORETICKÁ ČÁST DIPLOMOVÉ PRÁCE

V teoretické části diplomové práce budou vymezeny základní pojmy, které se používají při oceňování a zřizování věcného břemene. Dále jsou v práci teoreticky popsány věcná břemena podle aktuální právní úpravy se zaměřením na služebnost inženýrské sítě. Pro pochopení principu služebnosti inženýrské sítě je vysvětlena problematika liniových staveb, která spočívá hlavně v ochranných pásmech. Další kapitolou je proces vyvlastnění, který řeší princip, podmínky a náhrady při vyvlastnění. V poslední kapitole jsou stanovené metody oceňování služebností inženýrské sítě, které jsou popsány teoreticky a byly tak oporou pro praktickou část práce.

3.1 Základní pojmy

V kapitole 3.1 jsou uvedeny základní pojmy, které se používají u oceňování podle oceňovací vyhlášky anebo pomocí tržního ocenění. Dále je zde vymezen pojem vyvlastnění, který definuje omezení nebo odnětí vlastnických práv.

3.1.1 Cena obvyklá

Cena obvyklá se ve smyslu služebnosti zpočátku nepoužívala, i když se rozlišovalo ocenění pro účely smluvního jednání o zřízení služebnosti a pro ocenění daňových účelů. V dalším případě se cena obvyklá stanovovala na základě stanovení finanční náhrady (obvyklé hodnoty práva), případně obecné ceny věcného břemene. V současné době definuje pojem obvyklá cena řada českých zákonů, mezi které patří: občanský zákoník (obecně v § 492), zákon o oceňování majetku (§ 2 odst. 1, obsahující definici obvyklé ceny pro účely daného zákona) a předpisy nakládající s veřejným majetkem, které se nachází v § 38 obecního zřízení či § 22 zákon o majetku ČR. (1)

V případě této práce se postupuje podle zákona o oceňování majetku, kde je definována v § 2 odst. 1 věta druhá a další takto:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně

prodávajícího nebo kupujícího nebo důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k této věci. (2)

3.1.2 Cena zjištěná

Cenovým předpisem, který upravuje oceňování věcných břemen je zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Upravuje způsoby oceňování pro případy vymezené právními předpisy, rozhodnutím orgánů veřejné moci nebo dohodou smluvních stran. Pokud je cena věcného břemene určena podle § 16 b zák. o oceňování, jinak než cena mimořádná nebo cena obvyklá, bere se jako cena zjištěná.

Cena zjištěná se používá v případech, kdy je cílem zjistit částky podle objektivních a jasně stanovených pravidel, a to z důvodu snadné přezkoumatelnosti ceny ve stejných případech. Jde hlavně o situace, kdy není podstatné, aby vypočtená částka přesně odrážela stav trhu, ale aby vznikl spravedlivý a jednotný postup vůči oprávněným a povinným ze služebnosti. Většinou se jedná o účely daňové při zřizování služebností ve prospěch státu § 12 odst. 5 zák. o vyvlastnění. (3)

3.1.3 Mimořádná cena

Mimořádná cena je v pojmech zahrnuta z důvodu přihlédnutí ke zvláštním poměrům nebo ke zvláštní oblibě vyvolané náhodnými vlastnostmi věci, kterou stanovuje § 492 ods. 2 obč. zák. V konkrétním případě se může hovořit o částkách, které byly přiznané v procesech, majících za následek nedobrovolné omezení ve formě služebnosti. Pak mluvíme o mimořádné ceně, a ne o obvyklé, protože mimořádná cena zahrnuje prvky, které se v obvyklém obchodním styku nenachází. Rovněž ceny, které jsou navýšené o částky za spolupráci, rychlost anebo dominantu subjektu, nelze považovat za ceny obvyklé, neboť odráží zájem na co nejrychlejší výstavbu např. liniových staveb. (1)

3.1.4 Vyvlastnění

Vyvlastnění definuje § 2 písm. a) zákona o vyvlastnění „odnětí nebo omezení vlastnického práva nebo práva odpovídajícího věcnému břemenu k pozemku nebo ke stavbě pro dosažení účelu vyvlastnění stanoveného zvláštním zákonem.“ Účel pro vyvlastnění týkající se diplomové práce je uveden v § 170 stavebního zákona, podle kterého je takovým účelem veřejně prospěšná stavba dopravní a technické infrastruktury,

počínaje plochou nezbytnou k zajištění její výstavby a řádného užívání pro stanovený účel. (1)

3.2 Věcná břemena

V podkapitole 3.2 bude rozebrán obsah věcných břemen podle nového občanského zákoníku, kde dojde k vymezení pojmu služebnost a reálná břemena. Vzhledem k předmětu práce ocenění služebnosti inženýrské sítě bude podrobněji vymezen pojem služebnost, konkrétně služebnost inženýrské sítě, dále pak jeho vznik a zánik. U reálného břemene dojde jen ke stručné definici.

3.2.1 Právní úprava věcných břemen

Právní úpravu věcných břemen, řeší zákon č. 89/2012 Sb., nový občanský zákoník (dále jen „NOZ“) v ustanoveních § 1257-1308. Jedná se o jediný právní předpis, který definuje koncept věcných břemen pro ČR. Nabytí účinnosti NOZ je od 1. ledna 2014 a nahradil do té doby platný zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

3.2.2 Obsah a předmět věcných břemen

Věcné břemeno je používáno v několika rovinách, ať už jde o laický pohled nebo výklad práva. Laickou veřejností bývá věcným břemenem nazýváno vše, co jistým způsobem omezuje nebo zatěžuje vlastníka (např. zástavní právo). (4) V právnickém prostředí se jim v objektivním významu rozumí právní institut, který je souborem právních norem postihující společenské vztahy, které vznikají při částečném omezování množství vlastnických práv ve prospěch individualizovaných subjektů za účelem dokonalejšího sociálněekonomického využití movité či nemovité věci. (5) Ve smyslu subjektivním je jim chápána povinnost určitého subjektu, který vytváří konkrétní právní vztah. Mezi základní prvky právního vztahu patří objekty a subjekty. Lze tedy konstatovat, že subjektem právního vztahu u věcných břemen je obvykle oprávněný a povinný. Oprávněný je tedy ten, kterému svědčí právo odpovídající věcnému břemeni a jedná se o konkrétní osobu či vlastníka dané věci. S tím souvisí jedno ze základních dělení, a to na věcná břemena in personam a věcná břemena in rem. V případě in personam jsou saturovány individuální potřeby konkrétní osoby a takové břemeno končí buď zánikem anebo smrtí. U břemena in rem vychází z vlastnictví určité věci a práva odpovídajícímu věcnému břemeni, která následně přechází na právní nástupce vlastníka.

Povinný je nositelem povinností odpovídajícím obsahu věcného břemene a zpravidla se jedná o vlastníka zatížené věci, oproti němu břemeno působí vždy in rem. (6)

Následující možné rozdělení vychází z obsahu právního vztahu, kterým jsou práva a povinnosti subjektů, hlavně povinnosti povinného. Rozdělujeme je tedy na druhy věcných břemen:

- s povinností něco dávat,
- s povinností něco konat,
- s povinností něčeho se zdržet, něco nekonat,
- s povinností něco strpět. (2)

Dále s tím souvisí i vymezení objektu, který můžeme rozdělit na přímý a nepřímý předmět. Za přímý předmět je považováno lidské chování, které může být v podobě aktivního či pasivního chování. U nepřímého objektu se jedná o věc zatíženou. Chování může spočívat v těchto formách:

- činnost:
 - o dávání (dare)
 - konání (facere)
- nečinnost:
 - zdržení se (omittere)
 - strpění (pati). (2)

V NOZ se pojí s reálnými břemeny dare a fa-cere a služebnosti odpovídají povinnostem omittere a pati. Je vhodné také upozornit, že v přechodím OZ byly vymezeny jenom povinnosti něco trpět, něčeho se zdržet anebo něco konat. Byla tak vyloučena možnost dare (povinnost dát) ve formě věcného břemene, která měla plnění ve formě závazkového vztahu. (7)

Jak již bylo nastíněno, věcná břemena se s účinností NOZ rozdělila do dvou kategorií, a to na služebnosti a reálná břemena. Rozdělení bylo převzato v době účinnosti ABGB z roku 1811 a až s rokem 1951 byly tyto pojmy sdruženy pod termín „věcné břemeno“. (8)

3.2.3 Subjekty právních vztahů věcných břemen

Podle teorie obecného práva jsou za subjekty právních vztahů věcných břemen považovány nejméně dvě osoby. Jedná se o osobu oprávněnou, které přísluší určitá subjektivní práva a o osobu povinnou, které náleží určité subjektivní povinnosti. Osobou oprávněnou a povinnou mohou být fyzické i právnické osoby. (2) Podle další odborné literatury od pana profesora Fiala J. (4) je možné rozdělení subjektů právních vztahů na občany, organizace a stát. Pro tyto subjekty platí, že musí být jasně specifikovány.

3.3 Služebnost

Věc povinného může být zatížena služebností, která postihuje vlastníka věci jako věcné právo tak, že musí ve prospěch jiného něco trpět nebo něčeho se zdržet. (9) V této definici je vyjádřen sám obsah služebnosti, jejíž základní charakteristikou je pasivita povinného zatížené věci, který se musí zdržet určitého jednání (nepostavit plot nad určitou výškou), nebo musí strpět výkon práv oprávněného (např. chůze přes svůj pozemek). Nicméně není ani vyloučena situace, kdy vlastník bude nucen k aktivnímu chování. Například u služebnosti opory cizí stavby, kdy je povinen přispět na udržování zdí nebo podpěr. (10)

Jak už bylo nastíněno v předešlém odstavci, zákon rozlišuje služebnost na dva typy, a to na pozemkovou a osobní služebnost. Pozemková služebnost vychází z principu, který je založen na závazku vlastníka (povinného) pozemku vůči jinému pozemku něco trpět nebo něčeho se zdržet. Takže i když soused prodá pozemek, služebnost je stále zachována s nemovitostí povinného, a tudíž se neruší se změnou vlastníka. Osobní služebnost se pak odlišuje pouze v oprávněné osobě, kdy se právo k dané věci omezuje pouze na konkrétní osobu, a služebnost zaniká nejpozději smrtí osoby oprávněné. Zákon ještě stanovuje výjimku oproti zmiňované služebnosti pozemkové a osobní. Jedná se o výjimku u prostor pod povrchem, kde lze zřídit užívací věcná práva jako zcizitelná a dědičná. Tato práva je možné převést při převodu věci a zároveň jsou tato práva i dědičná. (11)

3.3.1 Příklady služebnosti podle občanského zákoníku

NOZ vymezuje několik typů služebností, a to jak pro pozemkové, tak i pro osobní služebnosti:

Osobní služebnosti:

1. Užívací právo – oprávněnému umožňuje užívat cizí věc pro potřeby jeho vlastní i pro potřeby jeho domácnosti.
2. Služebnost bytu.
3. Požívací právo – v rámci této služebnosti může oprávněný cizí věc užívat, brát z ní plody a užitky. (9)

Pozemkové služebnosti:

1. Opora cizí stavby – dává vlastníkovu panujícího pozemku právo na vystavění opěrné zdi na služebném pozemku
2. Služebnost okapu a právo na svod dešťové vody – zakládá oprávněné osobě právo na svod dešťové vody na služebném pozemek
3. Právo na vodu – oprávněná osoba má právo odebírat ze služebného pozemku vodu
4. Služebnost rozlivu – slouží v případě povodně pro rozliv vody na služebném pozemku, z jakéhokoliv zdroje vody.
5. Služebnost stezky, průhonu, cesty – zakládá oprávněné osobě právo chodit po služebném pozemku anebo se po něm dopravovat lidskou silou.
6. Právo pastvy – oprávněný má právo pást zvířata na daném pozemku.
7. Služebnost inženýrské sítě. (9)

Předmětem diplomové práce je ocenění služebnosti inženýrské sítě, a proto je vhodné si zde tuto služebnost podrobněji přiblížit. Jedná se o nejčastěji zřizovanou služebnost potažmo i věcné břemeno. Je dobré poznamenat, že ustanovení v NOZ ohledně zřizování služebnosti inženýrské sítě není závazná a slouží spíše jako „návod“ pro nabytí služebnosti smlouvou. V tomto případě poté záleží na vůli oprávněné osoby a osoby povinné a často si tyto osoby ani neuvědomí, co pro ně zřízení služebnosti může znamenat. Především u povinné osoby může zřízení služebnosti znamenat podstatné omezení práv a v některých případech je toto omezení mnohem vyšší než užitek osoby oprávněné.

Služebnost inženýrské sítě

Služebnost inženýrské sítě poskytuje právo vést vodovodní, kanalizační, energetické nebo jiné vedení na služebném pozemku, pod podmínkou bezpečného zřízení sítě a vznikem nákladu na straně oprávněného.

Vlastník pozemku se musí zdržet všeho, co by mohlo příslušnou inženýrskou sít' na pozemku ohrozit, vést k ohrožení inženýrské sítě, a je-li to s ním předem projednáno, umožní oprávněné osobě na nezbytnou dobu a v nutném rozsahu vstup na pozemek za účelem prohlídky nebo údržby inženýrské sítě. Bez předchozího projednání může oprávněný na služebném pozemku vstoupit jen v případě náhlého poškození inženýrské sítě, které nesnese odklad pro jeho opravu. Pokud při provádění opravy dojde ke vzniku škody, je oprávněný povinen uvést služební pozemek na vlastní náklady do předešlého stavu. (7)

3.3.2 Nabytí služebnosti

Nabytí služebnosti může vznikat na základě soukromoprávních vztahů, které se nabývají buď smlouvou, pořízením pro případ smrti (závěti) anebo vydržením, popřípadě může být zřízena dohodou dědiců. Veřejnoprávní omezení vlastnického práva vzniká přímo ze zákona, respektive na základě rozhodnutí správního orgánu nebo soudu, mluví se pak o tzv. legálním neboli zákonném věcném břemeni (kde jsou služebnosti jedním ze dvou druhů).

V následujících odstavcích budou konkretizovány jenom ty typy nabytí služebnosti, které dávají za vznik služebnosti inženýrské sítě. Jedná se o nabytí služebnosti smlouvou, nabytí služebnosti ze zákona nebo rozhodnutím orgánu veřejné moci. (7)

Nabytí služebnosti smlouvou

Smlouva o nabytí služebnosti představuje podle NOZ vícestranné právní jednání, jenž se jedna strana zavazuje té druhé k trpění určitého jednání nebo ke zdržení se některého jednání. Podle dohodnuté služebnosti je důležité, jak bude ve smlouvě vymezen obsah a rozsah ujednání, a to z důvodu, že by měly být vyjádřeny vždy určitě, srozumitelně a jednoznačně, aby i pro třetí osobu byly pochopitelné. Pokud tomu tak je, neměl by být problém zjistit bez pochybností, co je obsahem zřízené služebnosti a jaký je způsob výkonu dané služebnosti. Přílohou ke smlouvě je pak geometrický plán, který

slouží pro vymezení rozsahu služebnosti a zapsání do veřejného rejstříku. Geometrický plán a jeho zápis do katastru nemovitostí je vymezen ve vyhlášce č. 357/2013 Sb. a zákonem č. 256/201 Sb. Pokud má smlouva všechny náležitosti odpovídající NOZ, ale není proveden zápis do veřejného rejstříku (KN), nevzniká jeho účinnost.

Z důvodu, že je tato práce zaměřena na sjednávání služebností mezi fyzickými osobami a polostátními a soukromými firmami v oboru energetiky, předpokládá se, že tyto služebnosti budou vznikat na základě písemných smluv, proto zde bude popsán postup, který by mohl být použit při zřizování služebnosti mezi těmito subjekty:

1. Přípravné smlouvy – v přípravné fázi výstavby (projektová) se vyhotovuje smlouva o smlouvě budoucí o zřízení služebnosti.
2. Stanovení úplaty za zřízení služebnosti – úplata se stanovuje především dohodou mezi subjekty, popřípadě stanovením obvyklé ceny znaleckým posudkem. K zřízení služebnosti bezúplatně dochází v případech, že má povinný ze služebnosti přímý prospěch.
3. Zaslání návrhu a podpis smlouvy – návrh smlouvy je zaslán vlastníkově dotčeného pozemku (povinného) k posouzení a po jeho schválení je vypracováno konečné znění smlouvy, která je pak oboustranně podepsána. (7)

Nabytí služebnosti ze zákona nebo rozhodnutím orgánu veřejné moci

Jak už bylo nastíněno v úvodu této podkapitoly, dochází při nabytí služebnosti ze zákona nebo rozhodnutím orgánu veřejné moci k narušení soukromoprávního charakteru, což znamená, že dochází k omezení konkrétního jednotlivce před uplatněním veřejného zájmu. Jelikož se jedná o výjimečné případy, je důležité, aby služebnost měla oporu v zákoně a byly splněny všechny požadavky vycházející z předpisů občanského zákoníku.

U služebnosti inženýrské sítě dochází ke zřizování na základě rozhodnutí správního orgánu. K rozhodnutí správního orgánu dochází až v okamžiku, kdy nedojde k dohodě stran i zřízení služebnosti. Řízení o vyvlastnění služebnosti dochází na podnět zřizovatele, který musí postupovat se součinností vyvlastňovacího úřadu na základě § 24 odst. 4 energetického zákona. (12)

3.3.3 Zánik služebnosti

Zánikem služebnosti se rozumí zánik věcného práva k věci cizí, důsledkem čehož vzniká princip elasticity vlastnického práva. Rovněž dochází k zániku právní vady na služebné věci a tím může dojít k navýšení hodnoty věci. (2)

Služebnost může tedy zaniknout těmito způsoby:

- trvalou změnou,
- dohodou,
- dosažením určitého věku konkrétní osoby,
- smrtí oprávněné osoby. (2)

3.4 Reálná břemena

Reálná břemena jsou věcnými právy k věci cizí, které dávají vlastníkově zatížené věci povinnost aktivně jednat. Obvykle se jedná o zatížení nemovitosti spočívající v povinnosti opakujícího se plnění ze strany vlastníka dotčené nemovitosti. Plnění může mít různou formu, ať už se jedná o poskytování služeb, produktů ze zatíženého pozemku anebo v podobě peněžní renty. (5)

NOZ přímo upravuje reálná břemena v § 1303-1308. Kde hned v prvním ujednání pojednává o zřízení reálného břemena za předpokladu, že zatížená věc musí být zapsaná ve veřejném seznamu (např. katastr nemovitosti). Zákon oproti předchozí právní úpravě rozšířil předmět reálných břemen, kdy už nemusí být zatěžován jenom pozemek, samotná stavba, bytová jednotka, ale i věc movitá (např. ochranná známka, patent). (12)

3.5 Liniové stavby

Od 28. února 2017 byl v § 509 NOZ nahrazen výraz inženýrské sítě za liniové stavby. K zobecnění pojmu inženýrských sítí na liniové stavby došlo kvůli zahrnutí například pozemních komunikací a staveb drah, které stejně jak inženýrské sítě nejsou součástí pozemků. (13)

Vzhledem k tématu diplomové práce se zaměřením na elektroenergetiku, kde bude nadále postupováno podle zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách a o výkonu státní správy v energetickém odvětví a o změně některých zákonů (dále jen energetický zákon).

3.5.1 Rozvod elektřiny a její následné dělení

Rozvod elektřiny se uskutečňuje pomocí elektrizační soustavy, která je definovaná v ust. § 2 ods. 2 písm. a) bod 4 energetického zákona a jedná se o vzájemně propojený soubor zařízení pro výrobu, přenos, transformaci a distribuci elektřiny. Dále se jedná o elektrické přípojky, přímé vedení, měřicí systémy a o ochranné, řídicí, zabezpečovací, informační a telekomunikační techniky. Tato soustava se podle energetického zákona dělí na přenosovou a distribuční soustavu a přípojky, které jsou ve vlastnictví zákazníků (tzv. přímá vedení). (14)

Přenosová soustava

Přenosová soustava je tzv. páteř elektrizační soustavy, která zajišťuje propojení se sousedními státy a tvoří ji zařízení o napětí 400, 220 a 110 kV. Dále zprostředkovává přenos elektřiny mezi výrobcí a regionálními distributory, kteří provozují technickou infrastrukturu pro dodávky koncovým zákazníkům. Jejím provozovatelem je akciová společnost ČEPS patřící Ministerstvu průmyslu a obchodu. (15)

Distribuční soustava

Podle energetického zákona v ust. §2 ods. 2 písm. a) bod 1 je distribuční soustava (DS) definovaná jako soustava tvořící vzájemně propojený soubor vedení a zařízení o napětí 110 kV, 0,4/0,23 kV, 1,5 kV, 3 kV, 6 kV, 10 kV, 22 kV, 25 kV nebo 35 kV, která slouží k zajištění distribuce na území ČR. Vzhledem k zajištění distribuce energie (veřejně prospěšný charakter) má provozovatel (ČEZ, E-ON a PRE) řadu práv a disponuje vysokou mírou veřejnoprávní ochrany. U cizích nemovitostí, které jsou dotčeny zařízením DS, náleží provozovateli celkem čtyři druhy oprávnění, které jsou vyjmenovány v ust. § 24 odst. 3 písm. e)-g). V jednotlivém oprávnění je vymezeno právo zřizovat a provozovat na cizích nemovitostech zařízení přenosové soustavy, přetínat tyto nemovitosti vodiči a umísťovat v nich vedení za předpokladu vzniku služebnosti. Dalším oprávněním je vstupovat a vjíždět na cizí nemovitosti v souvislost se zřizováním, obnovou a provozováním přenosové soustavy, které vychází ze vzniku věcného břemene ze zákona. Pro nové stavby je provozovatel povinen zřizovat služebnosti, a to buď smluvně s vlastníkem dotčené stavby, nebo pokud vlastník není znám nebo určen dochází ke zřízení služebnosti na základě návrhu provozovatele k vyvlastňovacímu úřadu. Posledním oprávněním je co nejvíce šetřit práva a povinnosti vlastníků dotčených nemovitostí. (8)

3.5.2 Ochranná pásma elektrického vedení

Ochranná pásma a jejich vymezení a omezení se nachází, v již zmíněném energetickém zákoně, a to konkrétně v § 46. Jedná se o prostor v bezprostřední blízkosti daného zařízení, který je určený k zajištění spolehlivého provozu tohoto zařízení a k ochraně života. Prostor je vymezen svislým průmětem, který je vedený po obou stranách vedení ve vodorovné vzdálenosti měřené kolmo na vedení.

Z důvodu rozsáhlosti problematiky, budou vyjmenovány jenom ochranná pásma pro oceňovaná zařízení v diplomové práci, která jsou:

- a) u napětí nad 1 kV a do 35 kV včetně
 - 1. pro vodiče bez izolace 7 m,
 - 2. pro vodiče s izolací základní 2 m,
 - 3. pro závěsná kabelová vedení 1 m,
- b) u napětí nad 35 kV do 110 kV včetně
 - 1. pro vodiče bez izolace 12 m,
 - 2. pro vodiče s izolací základní 5 m,
- c) u napětí nad 110 kV do 220 kV včetně 15 m,
- d) u napětí nad 220 kV do 400 kV včetně 20 m,
- e) u napětí nad 400 kV 30 m,
- f) u závěsného kabelového vedení 110 kV 2 m. (14)

Dost často bývá laickou veřejností sjednocen pojem služebnost a ochranné pásmo, ačkoliv tomu tak není. Ochranné pásmo je sice omezení vlastníka, ale omezuje jej ze zákona a nevypovídá konkrétnímu oprávnění, jak je tomu např. u služebnosti. Další podstatnou odlišností je rozdíl povinného, kdy se u služebnosti váže na konkrétního povinného, což je opakem u ochranného pásma, které ke všemu vzniká na základě územního rozhodnutí, kde působí *ergo omnes*. Nikoliv tedy jen vůči vlastníkům a provozovateli distribuční sítě, ale i proti potencionálním narušitelům chráněného zařízení. Náhrada za vznik ochranného pásma může být zahrnuta v náhradě při zřízení služebnosti. (8)

3.6 Proces vyvlastnění

Průběh vyvlastňovacího řízení pro účel služebnosti inženýrské sítě vychází z § 170 stavebního zákona (viz kapitola 3.1.4) a odkazuje na zvláštní předpis, kterým je zákon č. 184/2004 Sb, o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), který upravuje procesní úpravu při vyvlastnění. Konkrétní zákon upravující vznik služebnosti inženýrské sítě, na základě správního úřadu, je již zmiňovaný energetický zákon. (16)

3.6.1 Princip a podmínky vyvlastnění

Při splnění základních nevyhnutelných zákonných podmínek vyvlastnění, mezi které patří účel vyvlastnění a s tím spojený veřejný zájem, dochází k omezení vlastnického práva a dává za vznik služebnosti inženýrské sítě. (17)

Do skupiny principů, podle účelu energetického zákona § 24 odst. 3 písm. e)-g) pro služebnost inženýrské sítě, patří:

- 1. Upřednostnění dohody:** vyvlastnění je subsidiární (náhradní) prostředek, který se použije v nezbytně nutném případě. Tato podmínka je zakotvena v § 3 odst. 1 zákona o vyvlastnění, kde je výslovně řečeno: „*Vyvlastnění není přípustné, je-li možno práva k pozemku nebo stavbě potřebná pro uskutečnění účelu vyvlastnění získat dohodou nebo jiným způsobem.*“ Vyvlastnitel, ve smyslu diplomové práce je distribuční firma, která musí s vlastníkem (viz kapitola 3.2.3.) práv dotčených k pozemku jednat v zákoně stanovené lhůtě, která nesmí být kratší než 60 dnů. Odmítne-li vlastník dohodu či je nečinný, musí vyvlastnitel prokázat tuto skutečnost doložením důkazů k návrhu vyvlastnění. Dále je třeba doložit, že vlastníkově byla ve lhůtě alespoň 6 měsíců před zahájení řízení známa skutečnost, že při realizaci služebnosti inženýrské sítě mu budou omezena vlastnická práva ve formě služebnosti.
- 2. Nezbytný rozsah a intenzita zásahu do práv:** vyvlastnění lze provést jen v takovém rozsahu, který je potřeba k dosažení vzniku služebnosti IS (např. šířka ochranného pásma), a za podmínky prokázání veřejného zájmu (viz kapitola 3.6.3 Veřejný zájem). Je třeba poměřovat rozsah dle intenzity a kvantity, a proto nemůže vyvlastňovací úřad vyvlastnit libovolně velkou plochu. Pokud ale o rozšíření vyvlastnění požádá vlastník dotčeného

pozemku, tak mu může vyvlastňovací úřad přiznat právo za podmínky, že daný pozemek, stavbu nebo její část by vlastník nemohl využívat i když nejsou nezbytné k účelu vyvlastnění.

3. **Soulad s cíli a úkoly územního plánování:** Jestliže se s vyvlastněním sledují změny ve využití nebo v prostorovém uspořádání území, včetně umístění staveb a jejich změn (dle §3 odst. 2) – distribuční firma musí prokázat soulad s cíli a úkoly územního plánování.
4. **Vyvlastnění se provádí výlučně za náhradu:** viz kapitola 3.6.2 Náhrady za vyvlastnění.
5. **Možnosti zrušení vyvlastnění:** vlastník může požádat o zrušení vyvlastnění ze tří důvodů, a to v případech, když nedojde k zaplacení náhrady po uplynutí 30 dnů od konce lhůty stanovené v rozhodnutí o vyvlastnění, druhým je nezačínání realizace IS v dané zákonné lhůtě, která nesmí být delší než dva roky s možností prodloužení o další 2 roky. Třetím a zároveň posledním důvodem je zrušení nebo pozbytí platnosti územního rozhodnutí, které bylo podkladem pro vyvlastnění. (17)

3.6.2 Podklady pro vyvlastnění

Distribuční firma (vyvlastňovatel) předloží správnímu orgánu (vyvlastňovací úřad) podklady pro vyvlastnění, a to:

- Účel vyvlastnění.
- Veřejný zájem, který převažuje nad zachováním stávajících práv.
- Nezbytný rozsah vyvlastnění.
- Doklady o pokusu o dohodu (návrh smlouvy) a prokázání 60ti-denní lhůty vyvlastňovanému pro vyjádření k této dohodě.
- Dokument, který prokáže, že vyvlastňovaný věděl 6 měsíců před podáním žádosti o vyvlastnění služebnosti pro IS.
- Označení pozemku, který má být vyvlastněn.
- Jak a v jaké lhůtě zahájí uskutečňování účelu vyvlastnění.
- Výpis z katastru a kopii katastrální mapy.

- Práva třetích osob – měl by o této věci jednat s vyvlastňovaným.
- Znalecký posudek stanovující náhradu, pořízení na žádost vyvlastňovaného nebo s jeho souhlasem. (18)

3.6.3 Náhrady za vyvlastnění

Podle § 10 odst. 1 písm. b) zákona o vyvlastnění náleží vlastníkovu pozemku náhrada ve výši ceny práva odpovídající služebnosti. Náhrada za zřízení služebnosti (jedno dělení věcného břemene) se stanoví takovým způsobem a v takové výši, aby odpovídalo majetkové újmě, která se u vlastníka projeví v důsledku vyvlastnění, § 10 odst. 3 zákon o vyvlastnění. Zákon o vyvlastnění podle § 10 odst. 2 dále uvažuje o přiznání náhrady za stěhování nebo náklady spojené se změnou místa podnikání, ale jelikož práce řeší pojem IS, kdy i nadále může vlastník užívat pozemek bez omezení, tak je vysoce nepravděpodobné, že by k tomuto případu došlo.

V odborné literatuře se uvádí, že v případě ocenění věcných břemen pro účely zákona o vyvlastnění se stanoví obvyklá hodnota služebnosti podle § 16 zákona o oceňování majetku (dále už jen oceňování). Kdy § 16 b zákona o oceňování uvádí způsob stanovení ceny práva odpovídající služebnosti, a to buď výnosovým způsobem, kdy roční užitek je zjišťován z obvyklé ceny, kterým je obvykle nájemné sjednané za užívání pozemku, anebo dalším výčtem uvedeným v odstavcích § 16 b zákona o oceňování. Pokud nelze služebnost ocenit uvedenými způsoby dle § 16 zákona o oceňování, ocenění se jednoduše částkou 10 000 Kč. (1)

Autoři Hanák, Kuhrová a Sedláček (1) se v publikaci opírají o nálezy a vyjádření soudů a Ústavních soudů a s výše popsáním postupem nesouhlasí. A to z toho důvodu, že při výpočtu věcného břemene podle § 16 b zákona o oceňování majetku vede k určení ceny zjištěné, nikoliv ceny obvyklé, a proto § 16 b nelze použít jako jediný podklad pro určení náhrady za vyvlastnění. Vychází z povahy rozdílu ceny obvyklé a ceny zjištěné, při které nelze použít výpočet podle § 16 b zákona o oceňování majetku ani na základě analogie práva, protože se jedná o výklad, který je v neprospěch vyvlastňovaného. A proto by byla při ceně zjištěné přiznána náhrada neodpovídající majetkové újmě a porušen čl. 11. odst. 4 Listiny základních práv a svobod, který vyžaduje, aby při omezení vlastnického práva byla vlastníkovu vyplacena spravedlivá náhrada. (1)

3.6.4 Veřejný zájem

Z pohledu práva je veřejný zájem právní institut, s kterým hlavně operuje řada právních norem, kam patří i Ústava a Listina základních práv a svobod. V našem platném právu nenajdeme definici pojmu, a to z důvodu, že se veřejný zájem řadí mezi tzv. neurčité právní pojmy. Jedná se totiž o jevy, které nelze přesně vymezit a právně definovat a vždy závisí na odborném posouzení správního orgánu v každém konkrétním případě. (19)

Veřejný zájem při realizaci účelu vyvlastnění ve vyvlastňovacím řízení musí být prokázán podle ustanovení § 4 odst. 2, zákona o vyvlastnění. Mezi hlavní podmínku, která musí být splněna, aby došlo k samotnému procesu vyvlastnění je, že navrhovatel (vyvlastnitel) musí předložit důkazní břemeno. Další podmínkou veřejného zájmu musí být i to, aby účel vyvlastnění převažoval nad zachováním dosavadních práv vyvlastňovaného. (20)

3.7 Metody oceňování služebností

3.7.1 Stanovení ceny věcného břemene pomocí výnosové metody

Služebnost vzniká ve většině případů smluvně a nejčastěji za jednorázovou úplatu. Pro zjištění vlivu služebnosti na cenu pozemku je tedy nutné spočítat újmu povinné osoby, která vznikne sjednáním služebnosti. Zpravidla to bude částka, která v případě uložení na přiměřený úrok bude v budoucnu přiměřeně vzniklou újmu nahrazovat. (2)

Pro zjištění hodnoty služebnosti na dobu neurčitou se využívá vztahu pro věčnou rentu.

$$S = \frac{U}{u} \cdot 100, \quad 3.1$$

kde S je cena služebnosti v Kč, U je čistý roční užitek oprávněného, resp. ztráta povinného a u je míra kapitalizace. (2) Pro účely diplomové práce se roční užitek oprávněného počítá jako simulované nájemné násobené výměrou ochranného pásma.

$$S = \frac{\text{simulované nájemné} \cdot \text{výměra ochranného pásma}}{\text{míra kapitalizace}} \cdot 100, \quad 3.2$$

(1)

Simulované nájemné

Obvyklé nájemné se určuje porovnáním na základě nájemného za užívání srovnatelných pozemků, ve stejném místě a čase a za dalších srovnatelných smluvních podmínek. V případě, že v daném místě není možné zjistit nájemné anebo daný pozemek se vůbec nepronajímá (např.: komunikace, veřejná zeleň, neplodná půda) vypočte se obvyklé nájemné náhradní metodou, což je simulované nájemné (označení ve vzorci SM). Tento způsob určení je zatížen mnoha nepřesnostmi, které vychází ze samé podstaty vzorce. Nepřesnost vychází z určení obvyklé ceny pozemku, která vychází z porovnávací metody a procenta z ceny daného pozemku. (1)

$$SM = \text{obvyklá cena pozemku} \cdot \text{procento z ceny pozemku}, \quad 3.3$$

Porovnávací metoda

Porovnávací metoda je způsob ocenění, který vychází z tržních principů. Je tedy nejobektivnější metodou, protože vystihuje situaci na daném tržním segmentu a v daném čase (oproti prováděcí vyhlášce, která vystihuje hodnoty vždy rok zpětně). Nejdůležitějšími faktory jsou nabídka, poptávka a kupní síla obyvatelstva. Vlivem těchto faktorů se trh s nemovitostmi formuje a odráží se tak na ceně nemovitosti. Poptávku tvoří kupující, nabídku pak nemovitosti volné, k prodeji, ale i realizované. Ocenění by tedy mělo vycházet z kvalitního průzkumu trhu. Základem této metody je porovnání hodnoty oceňované nemovitosti s cenami podobných nemovitostí, které byly v daném segmentu trhu a čase realizovány nebo jsou volně obchodovatelné. Tržní hodnota, které má být dosaženo, je tedy v přímém vztahu k srovnatelným nemovitostem. Spolehlivost této metody je ovlivněna rozdílností porovnávaných objektů. S přibývajícím rozdílností objektů se snižuje spolehlivost výsledku ocenění. (3)

Hlavní předpokladem pro použití této metody je možnost shromáždění všech potřebných informací. V některých lokalitách to není možné, především proto, že trh není rozvinut a srovnatelné nemovitosti v dané segmentu neexistují. Při odhadu tržní hodnoty je nejdůležitější fází ocenění sběr dat a dobrá volba způsobu porovnání, které budou sloužit jako podklad pro celkové vyhodnocení. (3)

Míra kapitalizace

Stanovení míry kapitalizace u je ideální zjistit z již realizovaných prodejů. V případě že tyto údaje k dispozici nejsou, je nejčastěji zjišťována z dosahované úrokové míry a pro zjištění reálné úrokové míry je zohledněna míra meziroční inflace:

$$ir = \frac{1 + i_n}{1 + i_i}, \quad 3.4$$

kde ir je reálná úroková míra, i_n je nominální úroková míra a i_i je míra inflace. Míra kapitalizace u je pak převrácenou hodnotou reálné úrokové míry. (5)

Reálnou míru kapitalizace je možné stanovit také stavebnicovou metodou. Hodnota reálné míry kapitalizace je složena z rizikových složek $r_1 + r_2 + r_3$, kde:

- r_1 – skutečná míra ekonomické výnosnosti, tj. úroková míra na bezpečné vklady ve lhůtě požadovaného úvěru, snížená o inflační vlivy (bezrizikový reálný výnos). Je doporučována dle výnosu státních dluhopisů. Ta je v současné době v rozmezí od 0,64 – 1,86 %. (21)
- r_2 – míra průměrné očekávané inflace v hodnoceném období (poměrný pokles nebo růst) odhad lze získat na základě národohospodářských prognóz.
- r_3 – riziková míra – nutno posoudit např. podle podmínek v dané lokalitě (obvykle 2-5 %). (22)

Tab. č. 1 Stanovení míry kapitalizace

Rizikové složky	[%]
r_1 – Skutečná míra ekonomické výnosnosti	1,8
r_2 – Míra průměrné očekávané inflace	2,4
r_3 – Riziková míra	2,7
$\sum r_i$	6,9

Pro účely této práce byla stanovena hodnota míry kapitalizace stavebnicovou metodou ve výši 6,9 % (Tab. č. 1).

3.7.2 Stanovení ceny věcného břemene dle vnitřních předpisů obcí

Brno

Metodika oceňování je určena ke stanovení ceny za zřízení práva služebnosti k služebným pozemkům ve vlastnictví statutárního města Brna dotčeným stavbami

inženýrských sítí a je platná od 30. 4. 2014, ve znění pozdějších dodatků. Metodika vychází ze zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky č. 298/2014 Sb., o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků. (23)

I. Cena za zřízení práva služebnosti (Kč/m²) - Cv

dle druhu pozemku a způsobu využití:

1. Pozemky nespádající do bodů 2., 3. a 4. (Tab. č. 2)

Tab. č. 2 Pozemky nespádající do bodu 2., 3. a 4 (23)

Oblast	k.ú.	Cv (Kč/m ²)
1	Město Brno	1670
2	Černá Pole, Staré Brno, Stránice, Veverí	1330
3	Královo Pole, Pisárky, Ponava, Štýřice, Trnitá, Zábrdovice, Žabovřesky	1060
4	Husovice, Jundrov, Komárov, Komín, Lesná, Medláňky, Řečkovice, Sadová	850
5	Bohunice, Kohoutovice, Nový Lískovec, Starý Lískovec, Židenice	760
6	Ivanovice, Jehnice, Mokrá Hora, Ořešín, Soběšice, Útěchov u Brna	730
7	Černovice, Horní Heršpice, Maloměřice	670
8	Bystřec, Kníničky, Líšeň, Obřany, Slatina, Žebětín	580
9	Bosonohy, Br. Ivanovice, Dolní Heršpice, Dvorská, Holásky, Chrlice,	490

2. Orná půda – pro pozemky s druhem pozemku orná půda

a) na území statutárního města Brna: $C_v = 10 \text{ Kč/m}^2$

b) na území sousedních obcí: $C_v = 6 \text{ Kč/m}^2$

c) na území ostatních obcí: $C_v = 6 \text{ Kč/m}^2$

3. Lesní pozemky – není-li územním plánem nebo regulačním plánem předpokládáno jiné využití ani není předmětem územního nebo stavebního řízení 50 % výše ceny C_v stanovené pro ornou půdu dle bodu 2. (23)

4. **Ostatní plocha** - dráha, dálnice, silnice, ostatní komunikace, ostatní dopravní plocha C_v (Kč/m²) (Tab. č. 3)

Tab. č. 3 *Cena za zřízení práva služebnosti pro ostatní plochu (23)*

Oblast	k.ú.	C_v (Kč/m ²)			
		Dráha, dálnice, silnice	Ostatní komunikace - Místní	Ostatní komunikace - Účelové	Ostatní dopravní plocha
1	Město Brno	1170	1000	840	750
2	Černá Pole, Staré Brno, Stránice, Veveří	930	800	670	600
3	Královo Pole, Pisárky, Ponava, Štýřice, Trnitá, Zábrdovice, Žabovřesky	740	640	530	480
4	Husovice, Jundrov, Komárov, Komín, Lesná, Medláňky, Řečkovice, Sadová	600	510	430	380
5	Bohunice, Kohoutovice, Nový Lískovec, Starý Lískovec, Židenice	530	460	380	340
6	Ivanovice, Jehnice, Mokrá Hora, Ořešín, Soběšice, Útěchov u Brna	510	440	370	330
7	Černovice, Horní Heršpice, Maloměřice	470	400	340	300
8	Bystrc, Kníničky, Líšeň, Obřany, Slatina, Žebětín	410	350	290	260
9	Bosonohy, Br. Ivanovice, Dolní Heršpice, Dvorská, Holásky, Chrlice,	340	290	250	220

II. Celková cena za zřízení práva služebnosti (Kč) – CC

dle vzorce: $CC = C_v \cdot V \cdot k,$ 3.5

kde: V – Výměra služebnosti (m²)

$K = 4$ - kdy stavebník nevyužije možnosti uložení inženýrské sítě do kolektoru nebo kabelovodu;

$= 1$ - ostatní případy, kdy s uložení inženýrské sítě nesouhlasí vlastník kolektoru nebo kabelovodu; (23)

III. Výměra služebnosti (m²) – při samostatném uložení inženýrské sítě - V

dle vzorce: $V = d \cdot \check{S}_{op},$ 3.6

kde: d – délka inženýrské sítě [m]

\check{S}_{op} – šířka ochranného pásma [m] (23)

IV. Výměra služebnosti (m²) – při souběhu inženýrských sítí - V

dle vzorce: $V = d \cdot \text{š}$, 3.7

kde: d – délka IS [m]

š – šířka výkopu

- pro kabelová vedení min. 0,25 m od vnějšího líce stěny chráničky na každou stranu,
- pro potrubí min. 0,30 m od vnějšího líce stěny potrubí na každou stranu. (23)

V. Ochranná pásma jsou upravena zákonem:

Pro energetické sítě zákonem č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů. (23)

VI. Pro inženýrské sítě, jejichž ochranná pásma nejsou upravena zákonem, se stanovuje šířka služebnosti:

- Pro kabelová vedení – šířka 0,6 m od vnějšího líce stěny chráničky na každou stranu,
- Pro potrubí – šířka 0,75 m od vnějšího líce stěny potrubí na každou stranu. (23)

VII. Cena za zřízení práva služebnosti

Minimální cena za zřízení práva služebnosti činí 2.000 Kč bez DPH v jedné smlouvě.

K ceně za zřízení práva služebnosti bude připočteno:

- DPH dle obecně závazných právních předpisů,
- Současně s cenou za zřízení práva služebnosti bude fakturován poplatek nutný k podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí. (23)

Šlapanice

Obec Šlapanice má zveřejněný ceník úhrad za zřízení služebnosti pro pozemky ve vlastnictví obce. Jak je patrné z tabulky č. 4 je vytvořen pro nejčastější služebnosti, mezi které patří služebnost stezky a služebnost inženýrské sítě. Služebnost se oceňuje podle toho, jestli je subjekt fyzická či právnická osoba a dále jestli je to běžný metr (bm), ks anebo m².

Tab. č. 4 *Ceník úhrad města Šlapanic (24)*

Kategorie	Fyzické osoby (nepodnikající)	Právnické osoby a fyzické osoby podnikající
Inženýrské sítě (voda, kanalizace, el. energie, plyn,...)	500 Kč/ks	200 Kč/bm+DPH
Všechny typy zařízení el. energie, plynu, sdělovacích kabelů...	500 Kč/ks	500 Kč/m ² +DPH
Překop komunikace při zřízení služebnosti	500 Kč/případ	5 000 Kč/případ+DPH
Částečný překop (max. polovina vozovky) při zřízení služebnosti	100 Kč/případ	1 000 Kč/případ+DPH
Podvrt (protlak) komunikace při zřízení služebnosti	-	100 Kč/bm+DPH
První sjezd a vjezd	500 Kč	1 500 Kč+DPH
Druhý a další sjezd a vjezd	10 000 Kč	
Služebnost stezky, průhonu a cesty	-	50 Kč/m ² + DPH

Pohořelice

Město Pohořelice nemá stanovenou metodiku pro uzavírání smluv o zřízení služebnosti k služebným pozemkům ani jednorázový ceník úhrad za zřízení služebnosti. V Pohořelicích se oceňuje služebnost na základě smlouvy o smlouvě budoucí, kde je navržená cena za zřízení služebnosti, kterou pak odsouhlasí či neodsouhlasí rada města.

3.7.3 Postup při ocenění věcného břemene podle vnitřních předpisů distribučních firem

E-on

E-on uzavírá služebnost vždy u nově realizovaných zařízení DS, a to ke všem nemovitostem dotčených přímo umístěním zařízení DS jako jsou sloup, trafostanice, přetnutí pozemku vodiči, uložení zemního kabelu, přípojky atd.

Ke každé služebnosti se vyhotovuje geometrický plán, který obsahuje navíc tabulku ploch a délek vč. umístění sloupů a skříní na dotčené parcele. GP jsou zpracovány tak, že služebnost tvoří trasu nebo objekt samotného energetického zařízení (Tab. č. 5), pouze na výslovný požadavek vlastníka se provádí zaměření i ochranného pásma.

Tab. č. 5 Šířka služebnosti v geometrickém plánu (zdroj E-on)

Energetické zařízení	Šířka služebnosti na GP
Kabel NN	0,5 m od krajního kabelu 0,25 m na každou stranu
Kabel VN	1 m od krajního kabelu 0,5 m na každou stranu
Kabel VN, podpěrný bod	průmět vedení do rovin, v případě slaného kabelu
Kabel NN, podpěrný bod	průmět vedení do rovin v případě u AES 0,5 m
Skříň PS	0,5 m
Rozpojovací skříň	0,5 m nebo průmět skříně

Ocenění služebností je počítáno z tabulky č. 6, která vychází z interních předpisů E-on.

Tab. č. 6 Interní předpis pro distribuční firmu E-on (zdroj E-on)

Typ energetického zařízení umístovaného na dotčené nemovitosti vlastníka	Jenotka	Množství	Kč
Kabel NN, VN, optický kabel, zemění, ... v pozemku	bm	1	100
Pilíř na pozemku	ks	1	1 000
Skříň na domě	ks	1	2 000
Venkovní vedení NN	bm	1	100
Sloup (stožár) pro vedení NN na pozemku	ks	1	2 000
Venkovní vedení VN	bm	1	100
Sloup (stožár) pro vedení VN na pozemku	ks	1	4 000
Kabelové vedení VVN	bm	1	100
Venkovní vedení VVN	bm	1	100
Stožár VVN	ks	1	8 000
Sloupová TS	ks	1	10 000

Čez

Distribuční firma ČEZ využívá služeb od firmy Pluto-OLT, které vytvořilo aplikaci přes webové rozhraní www.ebremena.cz. Po přihlášení do aplikace se zobrazí

okno, ve kterém se provádí samotné ocenění. Stránka je členěná do jednotlivých sekcí (Obr. č. 1), kde:

- **Základní identifikace** – obsahem této části je vlastní číslo projektu, název zakázky (*akce*) a poslední v sekci je autor ocenění (*Údaje zadal*).
- **Údaje a zatřídění pozemku** – v údajích o pozemku se doplňuje list vlastnictví, parcelní číslo, druh pozemku a následně šířka a délka věcného břemene (při doplnění šířky a délky dojde k automatickému výpočtu

ZÁKLADNÍ IDENTIFIKACE			
Číslo projektu:	<input type="text"/>		
Název akce:	<input type="text"/>		
Údaje zadal:	<input type="text"/>		
Katastrální specifikace		Kód KÚ:	<input type="text"/>
Kraj:	-- nevybrán --	Okres:	<input type="text"/>
Obec:	<input type="text"/>	Katastrální území:	<input type="text"/>

ÚDAJE A ZTRÍDĚNÍ POZEMKU			
Pozemek	Druh pozemku: <input type="text" value="Stavební pozemek neoceněný cenovou mapou - rezidenční"/>		
List vlastnictví:	<input type="text"/>	Parcelní číslo:	<input type="text"/>
Šířka:	<input type="text"/>	Délka:	<input type="text"/>
		Výměra:	<input type="text" value=""/> m2
Urbanizovaný pozemek			
Velikost obce:	<input type="text" value="Nad 5000 obyvatel"/>		
Hospodářsko-správní význam obce:	<input type="text" value="Havířov a k.ú. lázeňských míst typu A a obce s turistickými středisky národního významu nebo obce s významnými tur."/>		
Poloha obce:	<input type="text" value="Obec, jejíž některé kat. území sousedí s Prahou nebo Brnem"/>		
Technická infrastruktura v obci:	<input type="text" value="Elektrina, vodovod, kanalizace a plyn"/>		
Dopravní obsluha obce:	<input type="text" value="Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava"/>		
Občanská vybavenost v obci:	<input type="text" value="Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnické zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a ku."/>		
Druh a účel užití hlavní stavby ve funkčním celku:	<input type="text" value="Rezidenční stavby (rodinné domy, bytové domy, byty) do 2000 ob."/>		
Převažující zástavba v okolí pozemku:	<input type="text" value="Rodinné domy"/>		
Poloha pozemku v obci:	<input type="text" value="Střed obce - centrum obce"/>		
Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě v obci:	<input type="text" value="Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí"/>		
Občanská vybavenost v okolí pozemku:	<input type="text" value="Dostupná občanská vybavenost obce"/>		
Dopravní dostupnost a parkovací možnosti:	<input type="text" value="Bez možnosti příjezdu motorovým vozidlem"/>		
Osobní hromadná doprava:	<input type="text" value="Zastávka ve vzdálenosti od 1001 m"/>		
Vliv trhu a nezaměstnanost v obci a okolí:	<input type="text" value="Poptávka vyšší než nabídka, nezaměstnanost nižší než průměr v kraji"/>		
Povodňové riziko (podle specifikace povodňových zón):	<input type="text" value="Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav"/>		

VÝPOČET HODNOTY VĚCNÉHO BŘEMENA			
Základní cena výchozí:	<input type="text"/>	Stupeň omezení vl. práva:	<input type="text" value="100 %"/>
Upravená základní cena:	<input type="text"/>	Doba trvání věcného břemene:	<input type="text" value="--"/>
Jednotková cena věcného břemena:	<input type="text"/>	Hodnota věcného břemene k pozemku:	<input type="text"/>
Sazba: <input type="text"/>			
Počet let trvání: <input type="text" value="5"/>			
Vlastníci			
<input type="button" value="Přidat vlastníka"/>			

OSTATNÍ INFRASTRUKTURA			
Druh	Cena	Jednotka	Počet
1. TS nezapisované do KN (sloupová, stožárová)	5000,00	<input type="text" value="0"/>	ks
2.a) Podpěrný bod (dřevěný, betonový)	1000,00	<input type="text" value="0"/>	ks
2.b) Podpěrný bod (příhradový) do 4 m2 zákl. patky	3000,00	<input type="text" value="0"/>	ks
2.c) Podpěrný bod (příhradový) od 4 m2 zákl. patky	1000,00	<input type="text" value="0"/>	m2
3. Kabelový pilíř (SP,SS,SR)	1000,00	<input type="text" value="0"/>	ks
4. Kabelová skříň na budově	1000,00	<input type="text" value="0"/>	ks
Celková cena ostatní infrastruktury:		0 Kč	
Celková vypočtená jednorázová náhrada:		0 Kč	
<input type="button" value="Uložit"/> <input type="button" value="Uložit kopii"/> <input type="button" value="Přepočítat"/> <input type="button" value="Smazat"/> <input type="button" value="Tiskový report"/> <input type="button" value="Nový"/>			

© 2018 - eBřemena.cz

Obr. č. 1 Webová aplikace E-břemena (25)

(*Výměry*). Zatřídění pozemku je generováno podle druhu pozemku např. u stavebního pozemku jsou to znaky O1 až O6, které vychází z vyhlášky o oceňování, u zemědělského pozemku to je na základě BPEJ.

- **Výpočet hodnoty věcného břemene** – zde se automaticky vypočítá cena věcného břemene podle kritérií zadaných v *Zatřídění pozemků* a ještě po dosazení doby trvání (pro služebnost inženýrské sítě se používá doba na *neurčito*) a stupně omezení vlastníka (100 %).
- **Ostatní infrastruktura** – jedná se o zařízení nad rámec samotného el. kabelu (Obr.č. 1), které je zpoplatněno náhradou navíc.
- **Ovládací panel** – jedná se o šest funkcí, které umožňují ať už ukládání, přepočítání tak i vytváření tiskového reportu. (25)

3.8 Podklady při oceňování služebnosti IS

Při zpracování znaleckých posudků pro služebnost je důležité vycházet z přesných a aktuálních podkladů. Podklady jsou poskytovány např. ze strany vyvlastňovatele služebnosti, mezi které patří:

- smlouvy o zřízení služebnosti mezi osobou oprávněnou a osobou povinnou,
- aktuální výpis z LV osoby povinné i osoby oprávněné získaný na katastru nemovitostí,
- kopie katastrální mapy - aktuální stav,
- geometrické plány s vyznačením služebnosti na části pozemku,
- výtah z projektové dokumentace elektrického vedení - jedná se o výkresy, které se stavby bezprostředně týkají a jsou ověřeny stavebním úřadem,
- přehledná situace - vzájemné vazby, vyznačení inženýrských sítí a podzemních staveb,
- existující smlouvy o nájmu mezi osobou oprávněnou a osobou povinnou nebo jinými subjekty,
- stavebně-právní dokumentace (např. územní souhlas),

- stanoviska dotčených orgánů např. vodohospodářské, hygienické, ochrana životního prostředí aj.,
- kopie schváleného územního plánu včetně textové části, která se týká předmětu ocenění nebo obdobně územní plán velkého územního celku. (2)

4 STANOVENÍ CENY VĚCNÉHO BŘEMENE

V téhle kapitole jsou ukázány konkrétní případy metodik, které se používají pro oceňování služebností IS. V první podkapitole je postup jednotlivých metodik rozepsán dopodrobna z důvodu pochopení jednotlivých výpočtů a vstupujících veličin. V ostatních podkapitolách už jsou výsledky shrnuty do přehledných tabulek a samotné výpočty jsou uvedeny v přílohách č.I-1.,2.,3.

4.1 Stanovení ceny věcného břemene pro město Brno

V dané podkapitole bude ukázán výpočet služebnosti pro lokalitu Brno, kde bude stanovena cena pomocí metodiky Brna, metodou výnosovou a interními předpisy distribučních firem E-on a ČEZ. Ocenění služebnosti je ještě rozděleno podle napětí daného vodiče, a to na nízké napětí, vysoké napětí a velmi vysoké napětí.

4.1.1 Nízké napětí v k.ú. Lesná

Pro zjištění vlivu výše ceny služebnosti bylo v k.ú. vybráno šest nejčastěji oceňovaných pozemků, pro které se pomocí jednotlivých metodik stanoví cena. Konkrétně se jedná o druh pozemku lesní, orná půda, zastavěná plocha a nádvoří a dále pak o ostatní plochu, kam patří silnice a zeleň (pro účely diplomové práce byla použita vlastní terminologie druhů pozemků).

Lesní pozemek

Výpočet je proveden pro konkrétní pozemek, který je identifikován v příloze č. I-1.1.1 Lesní pozemek, kde se dále nacházejí podrobné výpočty pro konkrétní metodiky.

1) Výpočet podle metodiky města Brna:

Výpočet služebnosti je popsán v kapitole 3.8.2, kdy do výpočtu vstupuje běžný metr IS, poloviční sazba zemědělské půdy a šířka ochranného pásma, která je dána energetickým zákonem. Koeficient k je v našem případě vždy roven 1, a to z důvodu absence kolektoru nebo kabelovodu v daném k.ú. Pokud celková cena (dále už jen CC) nepřekročí 2 000 Kč, je stanovena minimální cena 2 000 Kč.

$$CC = \frac{C_v}{2} \cdot (d \cdot \check{s}) \cdot k = \frac{10}{2} \cdot (42,6 \cdot 1) \cdot 1 = 213 \text{ Kč}$$

C_v – cena za zřízení práva služebnosti, pro město Brno je rovna 10 Kč [Kč/m²]

d – délka služebnosti [m]

\bar{s} – šířka ochranného pásma [m]

k – koeficient pro ne/uložení do kolektoru nebo kabelovodu

Jelikož CC vychází 213 Kč, tak by se v praxi pro ocenění služebnosti použila minimální sazba, která je zmiňovaných 2 000 Kč.

2) Výnosová metoda:

Cena služebnosti lesního pozemku se určí jako součin rozsahu služebnosti a simulovaného nájemného v Kč za m². Výměra rozsahu služebnosti je dána délkou IS a šířkou ochranného pásma daného vodiče. Simulované nájemné se dále vypočítá jako součin obvyklé ceny a stanoveného procenta z ceny daného druhu pozemku (pro lesní pozemek je to 1 %). Pro zjištění obvyklé ceny služebného pozemku byla vytvořena databáze obdobných pozemků (Příloha č. I-1.1.1.3). Cena byla stanovena přímým porovnáním s sedmi dalšími pozemky. Porovnání bylo uskutečněno na základě druhu pozemku, který je evidován v katastru nemovitostí (KN), výměry, svažitosti a dostupnosti, jiných vlastností (účel užití dle územního plánu) a také podle katastrálního území, ve kterém se nachází. Výpočet je uveden v příloze č. I - 1.1.1.3 Výnosová metoda.

$$CC = \frac{\text{rozsah služebnosti} \cdot \text{simulované náj.}}{\text{kapitalizační míra}} \cdot 100 = \frac{(42,6 \cdot 1) \cdot (105 \cdot 0,01)}{6,9} \cdot 100 = 648 \text{ Kč}$$

3) Interní předpis distribuční firmy E-on:

Zde do výpočtu vstupuje pouze běžný metr IS, který je násoben sazbou dle interní kalkulačky 100 Kč za 1 bm. Pokud celková cena je pod 1 000 Kč, tak se zaokrouhluje na minimální sazbu 1 000 Kč. V příloze č. I - 1.1.1.3.5 si můžeme povšimnout, že do výpočtů může vstupovat nejenom běžný metr (bm), ale i hodnota ostatní infrastruktury, což je např. sloup, RIS atd.

$$CC = bm \cdot 100 = 42,6 \cdot 100 = 4\,260 \text{ Kč}$$

4) Interní předpis distribuční firmy ČEZ:

Jak už bylo zmíněno v kapitole 3.8.3, firma ČEZ používá pro ocenění služebností webového rozhraní e-břemena (viz příloha č. I - 1.1.1.4.). Cena služebnosti

pro lesní pozemek se vypočítá jako výměra rozsahu služebnosti a základní ceny upravené v Kč za m². Rozsah služebnosti je dán délkou IS a šířkou ochranného pásma dle zobrazení v KN (pro NN je rovno 0,5 m). Základní cena se určí podle kódu SLT, která lze dohledat na webovém portálu UHUL. Základní cena se upraví zdůvodněnými přírážkami a srážkami vycházejícími ze zmiňované aplikace. Minimální cena je opět nastavená stejně jak u firmy E-on, a to na 1 000 korun. Minimální cena vychází z nepsaného pravidla, které tuto hodnotu nastavilo tak, aby neurážela vlastníka pozemku.

Vlastní ocenění:

Kód SLT	2B
Základní cena podle kódu SLT (ZC):	= 4,65 Kč/m ²
Obvyklá hodnota nájemného z ceny věci:	* 1,0 %
Počet let dle § 16b, odst. 3) zákona č. 151/1997 Sb.: na neurčito	* 5
Stupeň omezení vlastnického práva	* 100,00 %
Zjištěná jednotková cena (ZJC):	= 0,2325 Kč/m ²
Výměra dotčeného území (VDU): 0,5 * 42,6	= 21,3 m ²

Výpočet jednorázové náhrady:

Hodnota věcného břemene k pozemku ($H_{VB} = ZJC * V_{DU}$)	$0,2325 \text{ Kč/m}^2 * 21,3 \text{ m}^2 = 5 \text{ Kč}$
Hodnota ostatní infrastruktury (H_{OI})	0 Kč
Celková vypočtená jednorázová cena je	6 Kč

Zemědělský pozemek

Výpočet je proveden pro konkrétní pozemek, který se nachází v k.ú. Lesná s parcelním číslem 965/8 (Příloha č. I - 1.1.2. Orná půda). Dále jsou v příloze zahrnuty podrobné výpočty pro konkrétní metodiky.

1) Výpočet podle metodiky města Brna:

Celková cena služebnosti je získána na základě rozsahu služebnosti (pro NN je roven 1 m x délka IS) a ceny za zřízení práva služebnosti, která je pro území statutárního města Brna stanovena pro zemědělský pozemek na 10 Kč/m². Dále do výpočtu vstupuje koeficient k , který upravuje cenu [Kč/m²] podle toho, jestli je IS vedena v kolektoru nebo ne.

$$CC = C_v \cdot (d \cdot \check{s}) \cdot k = 10 \cdot (16,09 \cdot 1) \cdot 1 = 161 \text{ Kč}$$

C_v – cena za zřízení práva služebnosti [Kč/m²]

d – délka služebnosti [m]

\check{s} – šířka ochranného pásma [m]

k – koeficient pro ne/uložení do kolektoru nebo kabelovodu

2) Výnosová metoda

Cena služebnosti orné půdy se určí jako součin rozsahu služebnosti a simulovaného nájemného v Kč za m². Výměra rozsahu služebnosti je dána délkou IS a šířkou ochranného pásma daného vodiče. Simulované nájemné se dále vypočítá jako součin obvyklé ceny a stanoveného procenta z ceny daného druhu pozemku (pro ornou půdu je to 1 %). Pro zjištění obvyklé ceny služebného pozemku byla vytvořena databáze obdobných pozemků (Příloha č.I - 1.1.2.3). Cena byla stanovena přímým porovnáním s 10 dalšími pozemky. Porovnání bylo uskutečněno na základě druhu pozemku, který je evidován v KN, výměry, svažitosti a dostupnosti, vybavení (např.: závlahy a odvodnění), jiných vlastností (účel užití dle územního plánu) a také podle katastrálního území, ve kterém se nachází. Výpočet je uveden v příloze č. I - 1.1.2.3.

$$CC = \frac{\text{rozsah služebnosti} \cdot \text{simulované náj.}}{\text{kapitalizační míra}} \cdot 100 = \frac{(16,1 \cdot 1) \cdot (146 \cdot 0,01)}{6,9} \cdot 100 = 341 \text{ Kč}$$

3) Interní předpis distribuční firmy E-on:

$$CC = 16,09 \cdot 100 = 1\,609 \text{ Kč}$$

4) Interní předpis distribuční firmy ČEZ:

Celková vypočtená cena se počítá stejně, jak u lesního pozemku až na to, že kód SLT je nahrazen kódem BPEJ, který byl získán pomocí mapového portálu <https://www./bpej.vumop.cz>.

Vlastní ocenění:

Základní cena podle BPEJ (2.37.56)(ZC) :	= 1,49 Kč/m ²
Přirážka z přílohy č. 5 oceňovací vyhlášky (P)	320 %
Základní cena (ZCU = ZC+P)	= 6,26 Kč/m ²

Obvyklá hodnota nájemného z ceny věci:	* 1,0 %
Počet let dle § 16b, odst. 3) zákona č. 151/1997 Sb.: na neurčito	* 5
Stupeň omezení vlastnického práva	* 100,00 %
Zjištěná jednotková cena (ZJC):	= 0,3130 Kč/m ²
Výměra dotčeného území (VDU): 0,5 * 16,1	= 8,0 m ²

Výpočet jednorázové náhrady:

Hodnota věcného břemene k pozemku ($H_{VB} = ZJC * V_{DU}$)

$$0,3130 \text{ Kč/m}^2 * 8,0 \text{ m}^2 = 3 \text{ Kč}$$

Hodnota ostatní infrastruktury (H_{OI}) 0 Kč

Celková vypočtená jednorázová cena je **3 Kč**

Z důvodu, že vypočtená cena je 3 Kč, je celková cena stanovena na minimální cenu 1 000 Kč za smlouvu.

Silnice

Výpočet je proveden pro konkrétní pozemek, který je identifikován v příloze č. I - 1.1. 3, kde se dále nacházejí podrobné výpočty pro konkrétní metodiky.

1) Výpočet podle metodiky města Brna:

Cena za zřízení služebnosti je vypočtena na základě rozsahu služebnosti a CV, která je dána dle tabulky č. 3. Hodnota z tabulky je vybrána podle katastrálního území a druhu komunikace. Ostatní koeficienty jsou zde stejné jako v předchozím ocenění podle metodiky města Brna.

$$CC = Cv \cdot (d \cdot \check{s}) \cdot k = 510 \cdot (8,1 \cdot 1) \cdot 1 = 4\,131 \text{ Kč}$$

2) Výnosová metoda

Cena služebnosti dle druhu pozemku - ostatní plocha - silnice se vypočítá jako součin rozsahu služebnosti a simulovaného nájemného v Kč za m². Výměra rozsahu služebnosti je dána délkou IS a šířkou ochranného pásma daného vodiče. Simulované nájemné se dále vypočítá jako součin obvyklé ceny a stanoveného procenta z ceny daného druhu pozemku (pro silnici je to 4 %). Pro zjištění obvyklé ceny služebného pozemku nemohla být vytvořena databáze obdobných pozemků, a to z důvodu, že nebylo k dispozici dostatek vhodných pozemků v inzerci. Proto byla cena odvozena na základě jemu nejbližšímu pozemku, a to stavebnímu. Cena silnice byla zjištěna jako jedna třetina

stavebního pozemku. Daný poměr vychází z porovnání cen u pozemků silnice a zastavěná plocha určených na základě oceňovací vyhlášky.

$$CC = \frac{\text{rozsah služebnosti} \cdot \text{simulované náj.}}{\text{kapitalizační míra}} \cdot 100 = \frac{(8,1 \cdot 1) \cdot (1316 \cdot 0,01)}{6,9} \cdot 100 = 6\,181 \text{ Kč}$$

3) Interní předpis distribuční firmy E-ON:

$$CC = 8,1 \cdot 100 = 810 \text{ Kč}$$

Jak už bylo zmiňováno při oceňování lesního pozemku, cena 810 Kč bude navýšena na cenu 1 000 Kč, z důvodu splnění minimální ceny.

4) Interní předpis distribuční firmy ČEZ:

Pro zjištění ceny služebnosti podle interního předpisu, jak už bylo zmíněno v kapitole 3.8.3, firma ČEZ používá pro ocenění služebností webového rozhraní e-břemena (viz příloha č. I - 1.1. 3.4). Cena služebnosti se pro silnici vypočítá podle interního předpisu ČEZ jako výměra rozsahu služebnosti a základní ceny upravené v Kč za m². Rozsah služebnosti je dán délkou IS a šířkou ochranného pásma dle zobrazení v KN (pro NN je rovno 0,5 m). Základní cena se určí podle k.ú., ve kterém se nachází daný pozemek. Následně se cena upraví, dle konkrétních srážek a přírážek pro pozemek komunikace se zpevněným povrchem.

Vlastní ocenění:

Index úpravy základní ceny I - znaky P1 – P5:	Pásmo	Koeficient
P1 - Kategorie a charakter pozemní komunikace	2	-0,40
P2 - Charakter a zastavěnost území	2	-0,10
P3 - Povrch komunikace	1	0,00
P4 - Vlivy ostatní jinde neuvedené	2	0,00
P5 - Komerční využití	1	0,60
Index úpravy základní ceny I = P1 * (1+P2+P3+P4+P5)	=	0,300

Základní cena výchozí (ZCv):	= 3893,00 Kč/m ²
Koeficient (P = P1-P4)	* 0,300
Upravená základní cena (UZC = ZC*P)	= 2896,39 Kč/m ²
Obvyklá hodnota nájemného z ceny věci:	* 4,0 %
Počet let dle § 16b, odst. 3) zákona č. 151/1997 Sb.: na neurčito	* 5

Stupeň omezení vlastnického práva	* 100,00 %
Zjištěná jednotková cena (ZJC):	= 579,28 Kč/m ²
Výměra dotčeného území (VDU): 0,5 * 8,1	= 4,0 m ²
Výpočet jednorázové náhrady:	
Hodnota věcného břemene k pozemku (HVB = ZJC * VDU)	579,28 Kč/m ² * 4,0 m ² = 2 317 Kč
Hodnota ostatní infrastruktury (H _{OI})	0 Kč
Celková vypočtená jednorázová cena je	2 804 Kč.

Veřejná zeleň

Výpočet je proveden pro konkrétní pozemek, který se nachází v k.ú. Lesná s parcelním číslem 965/8 (Příloha č. I - 1.1.4). V příloze se dále nachází podrobně rozepsané postupy u jednotlivých metodik.

Cena za zřízení služebnosti je vypočtena na základě rozsahu služebnosti a CV, která je dána dle tabulky č. 4. Hodnota z tabulky je vybrána podle katastrálního území a druhu komunikace. Ostatní koeficienty jsou zde stejné jako v předchozím ocenění podle metodiky města Brna.

1) Výpočet podle metodiky města Brna:

Cena za zřízení služebnosti je dosazena z tabulky č. 2, kterou určuje katastrální území Lesná.

Cena za zřízení služebnosti je vypočtena na základě rozsahu služebnosti a CV. Hodnota CV je z tabulky vybrána podle katastrálního území. Ostatní koeficienty jsou zde stejné jako v předchozím ocenění podle metodiky města Brna.

$$CC = Cv \cdot (d \cdot š) \cdot k = 850 \cdot (25,7 \cdot 1) \cdot 1 = 21\,845 \text{ Kč}$$

2) Výnosová metoda

Cena služebnosti dle druhu pozemku ostatní plocha – zeleň se vypočítá jako součin rozsahu služebnosti a simulovaného nájemného v Kč za m². Výměra rozsahu služebnosti je dána délkou IS a šířkou ochranného pásma daného vodiče. Simulované nájemné se dále vypočítá jako součin obvyklé ceny a stanoveného procenta z ceny daného druhu pozemku (pro zeleň je to 1 %). Pro zjištění obvyklé ceny služebného pozemku nemohla být vytvořena databáze obdobných pozemků, a to z důvodu, že nebylo

k dispozici dostatek vhodných pozemků v inzerci. Proto byla cena odvozena na základě nejbližšího typu pozemku, a to stavebnímu. Cena silnice byla přibližně zjištěna jako jedna šestina stavebního pozemku. Daný poměr vychází z porovnání cen stavebního pozemku a jiného pozemku, které jsou určeny na základě oceňovací vyhlášky.

$$CC = \frac{\text{rozsah služebnosti} \cdot \text{simulované náj.}}{\text{kapitalizační míra}} \cdot 100 = \frac{(25,7 \cdot 1) \cdot (658 \cdot 0,01)}{6,9} \cdot 100 = 2\,451 \text{ Kč}$$

3) *Interní předpis distribuční firmy E-ON:*

$$CC = 25,7 \cdot 100 = 2\,570 \text{ Kč}$$

4) *Interní předpis distribuční firmy ČEZ:*

Cena služebnosti se pro veřejnou zeleň vypočítá podle interního předpisu ČEZ jako výměra rozsahu služebnosti a základní ceny upravené v Kč za m². Rozsah služebnosti je dán délkou IS a šířkou ochranného pásma dle zobrazení v KN (pro NN je rovno 0,5 m). Základní cena se určí podle k.ú., ve kterém se nachází daný pozemek. Následně se cena upraví, dle konkrétních srážek a přírážek pro druh pozemku veřejné prostranství (viz příloha č. I - 1.1.4.5).

Vlastní ocenění:

Index úpravy základní ceny I - znaky P1 – P5:	Pásmo	Koeficient
P1 - Kategorie a charakter pozemní komunikace	4	-0,55
P2 - Charakter a zastavěnost území	1	0,00
P3 - Povrch komunikace	3	-0,10
P4 - Vlivy ostatní jinde neuvedené	2	0,00
P5 - Komerční využití	1	0,60
Index úpravy základní ceny I = P1 * (1+P2+P3+P4+P5)	=	0,210

Základní cena výchozí (ZCv):	= 3893,00 Kč/m ²
Koeficient (P = P1-P4)	* 0,210
Upravená základní cena (UZC = ZC*P)	= 2896,39 Kč/m ²
Obvyklá hodnota nájemného z ceny věci:	* 4,0 %
Počet let dle § 16b, odst. 3) zákona č. 151/1997 Sb.: na neurčito	* 5
Stupeň omezení vlastnického práva	* 100,00 %
Zjištěná jednotková cena (ZJC):	= 579,28 Kč/m ²
Výměra dotčeného území (VDU): 0,5 * 25,7	= 12,8 m ²

Výpočet jednorázové náhrady:

Hodnota věcného břemene k pozemku ($H_{VB} = ZJC \cdot V_{DU}$)

$$579,28 \text{ Kč/m}^2 \cdot 12,8 \text{ m}^2 = 7\,415 \text{ Kč}$$

Hodnota ostatní infrastruktury (H_{OI})

0 Kč

Celková vypočtená jednorázová cena je

8 972 Kč.

Zahrada

Výpočet je proveden pro konkrétní pozemek, který je identifikován v příloze č. I - 1.1.5, kde se dále nacházejí podrobné výpočty pro konkrétní metodiky.

1) Výpočet podle metodiky města Brna:

Cena za zřízení služebnosti se vypočte stejným způsobem jako veřejná zeleň.

$$CC = Cv \cdot (d \cdot š) \cdot k = 850 \cdot (1,07 \cdot 1) \cdot 1 = 909,5 \text{ Kč}$$

Jelikož je cena menší než v metodice města Brna, je výsledná cena pro ocenění pro služebnost rovna 2 000 Kč.

2) Výnosová metoda

Cena služebnosti zahrady se určí jako součin rozsahu služebnosti a simulovaného nájemného v Kč za m². Výměra rozsahu služebnosti je dána délkou IS a šířkou ochranného pásma daného vodiče. Simulované nájemné se dále vypočítá jako součin obvyklé ceny a stanoveného procenta z ceny daného druhu pozemku (pro zahradu je to 1 %). Pro zjištění obvyklé ceny služebného pozemku byla vytvořena databáze obdobných pozemků (Příloha č. I - 1.1.5.3). Cena byla stanovena přímým porovnáním s 10 dalšími pozemky. Porovnání bylo uskutečněno na základě druhu pozemku, který je evidován v KN, výměry, svažitosti a dostupnosti, vybavení (inženýrské sítě), jiných vlastností (účel užití dle územního plánu) a také podle katastrálního území, ve kterém se nachází.

$$CC = \frac{\text{rozsah služebnosti} \cdot \text{simulované náj.}}{\text{kapitalizační míra}} \cdot 100 = \frac{(1,1 \cdot 1) \cdot (1\,006 \cdot 0,01)}{6,9} \cdot 100 = 156 \text{ Kč}$$

3) Interní předpis distribuční firmy E.ON:

$$CC = 1,07 \cdot 100 = 107 \text{ Kč}$$

Jak už bylo zmiňováno při oceňování lesního pozemku, cena 107 Kč bude navýšena na 1 000 Kč, a to z důvodu splnění minimální ceny.

4) Interní předpis distribuční firmy ČEZ:

Princip výpočtu ceny služebnosti u zahrady je stejný jako u veřejné zeleně. Jediná změna je zde v předdefinovaných indexech, které jsou stanoveny pro druh pozemku, a to pro nestavební pozemek zahrnutý do platného územního plánu, který je synonymem pro zahradu.

Vlastní ocenění:

Index trhu IT - znaky P1 – P6:

	Pásmo	Koeficient
P1 - Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi	3	0,06
P2 - Vlastnické vztahy	5	0,00
P3 - Změny v okolí s vlivem na prodejnost nemovité věci	2	0,00
P4 - Vliv právních vztahů na prodejnost	2	0,00
P5 - Ostatní neuvedené	2	0,00
P6 - Povodňové riziko	1	1,00
Index trhu IT = P6 * (1 + P1 + P2 + P3 + P4 + P5)	=	1,060

Index omezujících vlivů IO - znaky P1 – P6:

	Pásmo	Koeficient
P1 - Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	2	0,00
P2 - Svažítost pozemku a expozice	4	0,00
P3 - Ztížené základové podmínky	3	0,00
P4 - Chráněná území a ochranná pásma	1	0,00
P5 - Omezení užívání pozemku	1	0,00
P6 - Ostatní neuvedené	2	0,00
Index omezujících vlivů IT = (1 + P1 + P2 + P3 + P4 + P5 + P6)	=	1,000

Index polohy IP - znaky P1 – P11:

	Pásmo	Koeficient
P1 - Druh a účel užití hlavní stavby	2	1,00
P2 - Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	1	0,04
P3 - Poloha pozemku v obci	2	0,02
P4 - Možnost napojen pozemku na inženýrské sítě v obci	1	0,00
P5 - Občanská vybavenost v okolí pozemku	1	0,00
P6 - Osobní hromadná doprava	6	0,00
P7 - Dopravní dostupnost a parkovací možnosti	2	-0,04
P8 - Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	2	0,00
P9 - Obyvatelstvo	2	0,00

P10 - Nezaměstnanost	1	0,01
P11 - Vlivy ostatní neuvedené	2	0,00
Index polohy IP = P1 * (1+P2+P3+P4+P5+P6+P7+P8+P9+P10+P11)		= 1,030
Základní cena výchozí (ZCv):		= 3893,00 Kč/m ²
Koeficient (K) podle § 8 odst. 6 oceňovací vyhlášky		* 0,300
Index trhu It		* 1,060
Index omezujících vlivů Io		* 1,000
Index polohy Ip		* 1,030
Upravená základní cena (UZC = ZC*P)		= 1275,11 Kč/m ²
Obvyklá hodnota nájemného z ceny věci:		* 4,0 %
Počet let dle § 16b, odst. 3) zákona č. 151/1997 Sb.: na neurčito		* 5
Stupeň omezení vlastnického práva		* 100,00 %
Zjištěná jednotková cena (ZJC):		= 255,02 Kč/m ²
Výměra dotčeného území (VDU): 0,5 * 1,1		= 0,5 m ²

Ostatní infrastruktura:

3. Kabelový pilíř (SP,SS,SR)	1 ks	1000,00 Kč	= 1000 Kč
------------------------------	------	------------	-----------

Výpočet jednorázové náhrady:

Hodnota věcného břemene k pozemku ($H_{VB} = ZJC * V_{DU}$)

$$255,02 \text{ Kč/m}^2 * 0,5 \text{ m}^2 = 128 \text{ Kč}$$

Hodnota ostatní infrastruktury (H_{OI}) 1 000 Kč

Celková vypočtená jednorázová cena je **1 364 Kč.**

Zastavěná plocha

Výpočet je proveden pro konkrétní pozemek, který je identifikován v příloze č. I - 1.1.6, kde se dále nacházejí podrobné výpočty pro konkrétní metodiky.

1) Výpočet podle metodiky města Brna:

Cena za zřízení služebnosti se vypočte stejným způsobem jako u veřejné zeleně. Hodnota CV je získána z tabulky č. 2.

$$CC = Cv \cdot (d \cdot \check{s}) \cdot k = 850 \cdot (9,90 \cdot 1) \cdot 1 = 8\,415 \text{ Kč}$$

Jelikož je cena menší než v metodice města Brna, je výsledná cena rovna 2 000 Kč.

2) Výnosová metoda

V daném výpočtu výnosové metody pro zastavěnou plochu se mění proti předchozím výpočtům stanovené procento pro určení simulovaného nájemného, které je rovno 5 %. Jelikož se jedná o zastavěnou plochu byla, pro daný pozemek vytvořena databáze s celkem 11 pozemky, které byly použity pro výpočet obvyklé ceny pomocí porovnávací metody (Příloha č. I - 1.1.6.3).

$$CC = \frac{\text{rozsah služebnosti} \cdot \text{simulované náj.}}{\text{kapitalizační míra}} \cdot 100 = \frac{(9,9 \cdot 1) \cdot (4200 \cdot 0,01)}{6,9} \cdot 100 = 30\,130 \text{ Kč}$$

3) Interní předpis distribuční firmy E-ON:

$$CC = 9,90 \cdot 100 = 990 \text{ Kč}$$

Jak už bylo zmiňováno při oceňování lesního pozemku, cena 990 Kč bude navýšena na 1 000 Kč, a to z důvodu splnění minimální ceny pro náhradu za služebnost.

Vlastní ocenění:

Index trhu IT - znaky P1 – P6:

	Pásmo	Koeficient
P1 - Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi	3	0,06
P2 - Vlastnické vztahy	5	0,00
P3 - Změny v okolí s vlivem na prodejnost nemovité věci	2	0,00
P4 - Vliv právních vztahů na prodejnost	2	0,00
P5 - Ostatní neuvedené	2	0,00
P6 - Povodňové riziko	1	1,00
Index trhu IT = P6 * (1 + P1 + P2 + P3 + P4 + P5)	=	1,060

Index omezujících vlivů IO - znaky P1 – P6:

	Pásmo	Koeficient
P1 - Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	2	0,00
P2 - Svažitosť pozemku a expozice	4	0,00
P3 - Ztížené základové podmínky	3	0,00
P4 - Chráněná území a ochranná pásma	1	0,00
P5 - Omezení užívání pozemku	1	0,00
P6 - Ostatní neuvedené	2	0,00
Index omezujících vlivů IT = (1 + P1 + P2 + P3 + P4 + P5 + P6)	=	1,000

Index polohy IP - znaky P1 – P11:	Pásmo	Koeficient
P1 - Druh a účel užití hlavní stavby	2	1,00
P2 - Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	1	0,04
P3 - Poloha pozemku v obci	2	0,02
P4 - Možnost napojen pozemku na inženýrské sítě v obci	1	0,00
P5 - Občanská vybavenost v okolí pozemku	1	0,00
P6 - Osobní hromadná doprava	6	0,00
P7 - Dopravní dostupnost a parkovací možnosti	3	0,00
P8 - Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	2	0,00
P9 - Obyvatelstvo	2	0,00
P10 - Nezaměstnanost	1	0,01
P11 - Vlivy ostatní neuvedené	2	0,00
IP = P1 * (1+P2+P3+P4+P5+P6+P7+P8+P9+P10+P11)	=	1,070

Základní cena výchozí (ZCv):	= 3893,00 Kč/m ²
Index trhu It	* 1,060
Index omezujících vlivů Io	* 1,000
Index polohy Ip	* 1,070
Upravená základní cena (UZC = ZC*P)	= 4415,44 Kč/m ²
Obvyklá hodnota nájemného z ceny věci:	* 4,0 %
Počet let dle § 16b, odst. 3) zákona č. 151/1997 Sb.: na neurčito	* 5
Stupeň omezení vlastnického práva	* 100,00 %
Zjištěná jednotková cena (ZJC):	= 883,09 Kč/m ²
Výměra dotčeného území (VDU): 0,5 * 9,9	= 5,0 m ²
Celková vypočtená jednorázová cena je	5 343 Kč

4.1.2 Vysoké napětí v k.ú. Bystrc

Z důvodu analogového postupu v předchozím ocenění pro NN je zbytečné slovně popisovat postup i pro VN, a proto budou výsledky shrnuty do tabulky č. 7. Je vhodné upozornit na změnu ochranného pásma u VN. U metodiky pro Brno je šířka pásma 2 m, která je stanovena energetickým zákonem. U interních předpisů ČEZ je šířka pásma dána jedním metrem, který je odvozen při vkladu geometrického plánu pro služebnost IS na KN. Konkrétní postupy jsou uvedeny příloze č. I - 1.2 Vysoké napětí pro k.ú. Bystrc.

Tab. č. 7 *Souhrn výsledných cen pro VN v k.ú. Bystrc*

VN	Metodika -Brno [Kč]	Výnosová met. [Kč]	Inter. před. E-on [Kč]	Inter. před. ČEZ [Kč]
Lesní pozemek	116	326	2 320	5
Zemědělský pozemek	544	1 167	2 720	31
Silnice	24 710	53 870	3 530	24 743
Veřejná zeleň	56 028	9 214	4 830	33 855
Zahrada	60 900	16 313	5 250	13 369
Zastavěná plocha	11 136	59 395	960	5 982

4.1.3 Velmi vysoké napětí v k.ú. Ivanovice

U velmi vysokého napětí je opět stanovené ochranné pásmo. Metodika Brna vychází z energetického zákona, a proto pro daný typ napětí se počítá s dvanácti metry. Interní předpis firmy ČEZ nepočítá s ochrannými pásmy, ale s výměrou zapsanou do KN, což v tom to případě je osm metrů. Samozřejmě se zde mění, jako u všech předchozích výpočtů pro jednotlivá napětí, i jednotlivé koeficienty (např. BPEJ, SLT), indexy (např. poloha, trh) a jednotlivé vzdálenosti IS, které jsou uvedeny v příloze č.I - 1.3. Velmi vysoké napětí pro k.ú. Ivanovice. Souhrn výsledných cen pro jednotlivé pozemky jsou uvedeny v tabulce č. 8.

Tab. č. 8 *Souhrn výsledných cen pro VVN v k.ú. Ivanovice*

VVN	Metodika -Brno [Kč]	Výnosová met. [Kč]	Inter. před. E-on [Kč]	Inter. před. ČEZ [Kč]
Lesní pozemek	2 771	7 798	4 620	107
Zemědělský pozemek	9 348	19 495	23 790	7 456
Silnice	116 160	201 439	2 200	123 503
Veřejná zeleň	1 196 616	156 344	21 630	767 990
Zahrada	175 550	36 612	2 004	40 458
Zastavěná plocha	55 889	246 090	600	42 906

4.1.4 Souhrn výsledku Brno

V tabulce č. 9 jsou uvedeny všechny vypočtené ceny pro konkrétní situace u služebností v k.ú. Brno. Dále, aby se s daty dalo pracovat, byly převedeny ceny na jednotkovou cenu, a to na Kč za m (Tab. č. 10). V jednotkových cenách není zahrnuta ostatní infrastruktura kvůli zkreslení jednotkových cen. U celkových cen za služebnost nebyla použita minimální sazba, ale byla ponechána vypočtená cena.

Tab. č. 9 Souhrn výsledných cen pro město Brno

NN	Metodika -Brno [Kč]	Výnosová met. [Kč]	Inter. před. E-on [Kč]	Inter. před. ČEZ [Kč]
Lesní pozemek	213	648	4 259	6
Zemědělský pozemek	161	341	1 609	3
Silnice	4 131	6 181	810	2 804
Veřejná zeleň	21 845	2 451	2 570	8 972
Zahrada	910	156	107	1 364
Zastavěná plocha	8 415	30 130	990	5 343
VN	Metodika -Brno [Kč]	Výnosová met. [Kč]	Inter. před. E-on [Kč]	Inter. před. ČEZ [Kč]
Lesní pozemek	116	326	2 320	5
Zemědělský pozemek	544	1 167	2 720	31
Silnice	24 710	53 870	3 530	24 743
Veřejná zeleň	56 028	9 214	4 830	33 855
Zahrada	60 900	16 313	5 250	13 369
Zastavěná plocha	11 136	59 395	960	5 982
VVN	Metodika -Brno [Kč]	Výnosová met. [Kč]	Inter. před. E-on [Kč]	Inter. před. ČEZ [Kč]
Lesní pozemek	2 771	7 798	4 620	107
Zemědělský pozemek	9 348	19 495	23 790	7 456
Silnice	116 160	201 439	2 200	123 503
Veřejná zeleň	1 196 616	156 344	21 630	767 990
Zahrada	175 550	36 612	2 004	40 458
Zastavěná plocha	55 889	246 090	600	42 906

Z tabulky č. 10 vyplývá, že, rozdílnost náhrad za služebnost IS je u jednotlivých metodik v rozsahu korun až tisíce korun za m. V potaz se musí brát hlavně ochranná pásma, která cenu metru IS násobí oproti internímu předpisu E-on, kde se nebere ochranné pásmo vůbec v potaz.

Jednotková cena u lesního a zemědělského pozemku je nejvýhodnější u společnosti E-on a je to dáno z toho důvodu, že u firmy ČEZ se vychází z ceny BPEJ a z kódu SLT, u kterých je základní cena v korunách maximálně v desítkách korun za m². Metodika Brna vychází ze základní ceny zemědělské půdy, která je stanovena dvojnásobkem průměrné ceny BPEJ a cena za lesní pozemek je stanovena jako poloviční sazba ceny zemědělského pozemku. Výnosová metoda vychází ze simulovaného nájemného, které bylo vypočteno na základě porovnávací metody. Simulované nájemné sice reflektuje obvyklou cenu nájemného, ale do jeho výpočtu vstupují nepřesnosti v podobě velikosti a přesnosti databáze a správného odhadnutí procenta z ceny pozemku.

Tab. č. 10 Souhrn výsledků jednotkových cen pro město Brno

NN [Lesná]	Metodika -Brno [Kč/m]	Výnosová met.[Kč/m]	Inter. před. E-on [Kč/bm]	Inter. před. ČEZ [Kč/m]
Lesní pozemek	5	15	100	0,14
Zemědělský pozemek	10	21	100	0,19
Silnice	510	763	100	349
Veřejná zeleň	850	95	100	349
Zahrada	850	146	100	1275
Zastavěná plocha	850	3 043	100	540
VN [Bystrc]	Metodika -Brno [Kč/m]	Výnosová met.[Kč/m]	Inter. před. E-on [Kč/bm]	Inter. před. ČEZ [Kč/m]
Lesní pozemek	10	28	100	0,22
Zemědělský pozemek	20	43	100	0,57
Silnice	700	1 526	100	350
Veřejná zeleň	1 160	191	100	350
Zahrada	1 160	311	100	127
Zastavěná plocha	1 160	6 187	100	312
VVN [Ivanovice]	Metodika -Brno [Kč/m]	Výnosová met.[Kč/m]	Inter. před. E-on [Kč/bm]	Inter. před. ČEZ [Kč/m]
Lesní pozemek	60	169	100	2
Zemědělský pozemek	120	250	100	96
Silnice	5 280	9 156	100	5 614
Veřejná zeleň	8 760	1 145	100	5 622
Zahrada	8 760	1 827	100	2 019
Zastavěná plocha	8 760	38 572	100	6 725

V metodice Brna si lze povšimnout rovnosti jednotkové ceny pozemků u zahrad, veřejné zeleně a zastavěné plochy. Stejná cena je dána hlavně malým rozčleněním druhů pozemků při ocenění. Takže výše vyjmenované pozemky se oceňují jako pozemky nespádající do bodu 2., 3., 4., které jsou uvedeny v kapitole 3.8.2. Obdobný případ je i u interního předpisu firmy ČEZ, kdy jednotková cena je stejná u pozemků silnice a veřejné zeleně. Důvodem je, že firemní předpis vychází z obecných postupů oceňování, které nejsou konkretizovány pro každý druh pozemku, a proto se u výše zmiňovaných pozemků používá stejný výpočet ocenění.

4.2 Stanovení ceny věcného břemene pro k.ú. Šlapanice

Katastrální území Šlapanice bylo vybráno kvůli vlastnímu ceníku jednorázových úhrad za zřízení služebnosti na nemovitostech v majetku města Šlapanice. Na daném k.ú. bude demonstrována rozdílnost ocenění při vlastním ceníku, proměnlivost náhrady u výnosové metody, rozdílnosti indexu u interního předpisu pro firmu ČEZ, a v neposlední řadě porovnání interního předpisu E-on s ostatními metodami.

4.2.1 Nízké napětí v k.ú. Šlapanice

Ocenění služebností IS vycházelo z konkrétních případů, které jsou shrnuty v příloze č. I - 2.2. V příloze č. I - 1.2 se nachází identifikace parcel, rozsah služebností a jednotlivé metodiky ocenění. Kvůli analogickému postupu již použitých metod

v předchozím k.ú. bude podrobně rozebrána jenom metoda ocenění pro k.ú. Šlapanice, která vychází z vlastního ceníku zveřejněného na stránkách obce.

1) Výpočet podle ceníku města Šlapanice

Výpočet jednorázové úhrady vychází z násobku běžného metru a délky samotné IS. Jelikož je zřizovatelem služebnosti IS firma E-on, používáme proto v tabulce č. 4 druhý sloupec, který je pro právnické osoby a fyzické osoby podnikající. Při ocenění se nemusí jenom počítat s běžným metrem, ale i se zařízením, které je spjato s IS. U pozemku silnice se dále připočítává jednorázový příplatek za překop komunikace, a to v hodnotě 1 000 Kč a 5 000 Kč. Jednotlivé výpočty pro daný druh pozemku jsou uvedeny v příloze č. I – 2.1.1-7.2 Výpočet metodiky města Šlapanice.

Tab. č. 11 Souhrn výsledných cen pro NN v k.ú. Šlapanice

NN	Ceník Šlapanice [Kč]	Výnosová m. [Kč]	Inter. před. E-on [Kč]	Inter. před. ČEZ [Kč]
Lesní pozemek	20 490	213	8 467	6
Zemědělský pozemek	12 952	381	5 352	73
Silnice	24 680	24 815	9 785	5 749
Veřejná zeleň	4 348	504	1 590	2 544
Zahrada	2 055	618	849	256
Zastavěná plocha	7 845	55 021	3 035	4 335

4.2.2 Vysoké napětí v k.ú. Šlapanice

Jednotlivé metodiky ocenění pro vysoké napětí v k.ú. Šlapanice už byly popsány v předchozích podkapitolách, a proto jsou v této podkapitole shrnuty pouze jednotlivé výsledky ocenění pro daný druh pozemku v tabulce č.12. Konkrétní postupy jsou pak shrnuty v příloze č. I – 2.2 Vysoké napětí pro k.ú. Šlapanice.

Tab. č. 12 Souhrn výsledných cen pro VN v k.ú. Šlapanice

VN	Ceník Šlapanice [Kč]	Výnosová m. [Kč]	Inter. před. E-on [Kč]	Inter. před. ČEZ [Kč]
Lesní pozemek	2 084	34	861	1
Zemědělský pozemek	6 461	365	2 670	49
Silnice	15 493	30 366	5 989	9 988
Veřejná zeleň	3 059	798	1 264	2 101
Zahrada	1 491	1 024	616	406
Zastavěná plocha	3 257	47 952	1 346	3 086

4.2.3 Velmi vysoké napětí v k.ú. Šlapanice

V příloze č. I – 2.3 Vysoké napětí pro k.ú. Šlapanice jsou rozepsány výpočty pro ocenění jednotlivých druhů pozemků a jejich výsledky jsou shrnuty do tabulky č. 13.

Tab. č. 13 *Souhrn výsledných cen pro VVN v k.ú. Šlapanice*

VVN	Ceník Šlapanice [Kč]	Výnosová m. [Kč]	Inter. před. E-on [Kč]	Inter. před. ČEZ [Kč]
Lesní pozemek	1 996	86	618	7
Zemědělský pozemek	13 012	2 794	5 377	100
Silnice	2 227	9 049	507	6 770
Veřejná zeleň	3 238	2 972	1 338	17 842
Zahrada	8 793	17 560	3 427	14 896
Zastavěná plocha	18 051	1 063 750	7 459	74 757

4.2.4 Souhrn výsledků Šlapanice

Jak už bylo popsáno v úvodu této podkapitoly, k.ú. Šlapanice bylo vybráno hlavně z důvodu poukázání vlastního ceníku pro ocenění služebnosti IS. Oproti metodice používané v Brně je ceník Šlapanic mnohem jednodušším nástrojem, jak pro ocenění služebnosti, tak i pro administrativní stránku dané věci. V tabulce č. 14 jsou přepočítány ceny z tabulek č. 11, 12 a 13 na jednotkové ceny s DPH.

Při porovnání jednotkových cen z tabulky č. 14 je možné vyčíst, že pro město Šlapanice bylo výhodné si vytvořit jednoduchý ceník pro služebnosti. V podstatě ve všech případech mají vyšší sazbu Kč za metr než distribuční firmy E-on a ČEZ. Podle vyjádření E-onu se v drtivé většině ztotožňují s metodikami jednotlivých měst, a to z důvodu dominantnějšího postavení města než u FO. Toto postavení vyplývá z většího množství vlastněných pozemků v příslušném k.ú. a jednoduší dostupnosti a komunikaci s městem než s FO.

V případě fyzické osoby, která by odmítla jednorázovou náhradu za služebnost by distribuční firma (E-on) podnikla kroky k vyvlastňovacímu procesu, podrobněji v kapitola 3.6. Při vyvlastňovacím procesu byla náhrada stanovena metodou výnosovou (výnosová metoda byla použita pro účely DP, v praxi je možné ocenit služebnost i jinými postupy), která je dle tabulky č. 14 výhodná u pozemků zastavěná plocha, silnice, u VN dále zahrada a u VVN ještě veřejná zeleň. V případě vyvlastňovatele (ČEZ) je pro fyzickou osobu lepší použít možnost vyvlastnění, protože dostane u všech pozemků až na veřejnou zeleň vyšší náhradu.

Tab. č. 14 *Souhrn výsledků jednotkových cen pro k.ú. Šlapanice*

NN [Šlapanice]	Ceník Šlapanice [Kč/m]	Výnosová m. [Kč/m]	nter. před. E-on [Kč/bm]	Inter. před. ČEZ [Kč/m]
Lesní pozemek	242	3	100	0,07
Zemědělský pozemek	242	7	100	1,36
Silnice	252	253	100	59
Veřejná zeleň	273	32	100	160
Zahrada	242	73	100	30
Zastavěná plocha	258	1 810	100	143
VN [Šlapanice]	Ceník Šlapanice [Kč/m]	Výnosová m. [Kč/m]	nter. před. E-on [Kč/bm]	Inter. před. ČEZ [Kč/m]
Lesní pozemek	242	4	100	0,12
Zemědělský pozemek	242	14	100	1,84
Silnice	259	507	100	167
Veřejná zeleň	242	63	100	167
Zahrada	242	166	100	66
Zastavěná plocha	242	3 552	100	229
VVN [Šlapanice]	Ceník Šlapanice [Kč/m]	Výnosová m. [Kč/m]	nter. před. E-on [Kč/bm]	Inter. před. ČEZ [Kč/m]
Lesní pozemek	242	14	100	1,17
Zemědělský pozemek	242	52	100	1,86
Silnice	439	1 774	100	1 327
Veřejná zeleň	242	222	100	1 331
Zahrada	257	512	100	434
Zastavěná plocha	242	14 259	100	1 002

4.3 Stanovení ceny věcného břemene pro k.ú. Pohořelice nad Jihlavou

Katastrální území Pohořelice nad Jihlavou bylo vybráno z důvodu, že nemá vytvořenou metodiku ani ceník, který by byl argumentem pro vyjednávání o ceně při zřizování služebnosti na pozemku vlastněné městem. Výše ceny služebnosti se odvíjí na základě smlouvy o smlouvě budoucí, kde už je navržena cena za zřízení služebnosti, která se pak buď odsouhlasí na městské radě, anebo se začne vyjednávat o navýšení ceny s distribuční firmou.

4.3.1 Nízké napětí v k.ú. Pohořelice nad Jihlavou

Ocenění služebnosti IS vychází z konkrétních příkladů, které jsou shrnuty v příloze č. I-3.1. Dále se v příloze nachází identifikace parcel, rozsah služebností a jednotlivé metodiky ocenění. Stejně jak v předchozí podkapitole i zde bude popsán postup pro ocenění služebnosti v k.ú. Pohořelice nad Jihlavou.

1) Výpočet ceny podle města Pohořelice nad Jihlavou

Jak už bylo zmiňováno v úvodu podkapitoly, město Pohořelice nemá žádnou metodiku ani ceník, podle kterého by se služebnost ocenila. Proto se bude brát v úvahu stejná cena, která byla nabídnuta (vypočítána) od distribuční firmy E-on (Tab.č. 15).

Tab. č. 15 *Souhrn výsledných cen pro NN v k.ú. Pohořelice nad Jihlavou*

NN	Pohořelice [Kč]	Výnosová m. [Kč]	Inter. před. E-on [Kč]	Inter. před. ČEZ [Kč]
Lesní pozemek	0	0	0	0
Zemědělský pozemek	18 948	1 431	18 948	135
Silnice	2 591	1 781	2 591	1 174
Veřejná zeleň	7 112	1 954	7 112	3 215
Zahrada	1 131	606	1 131	201
Zastavěná plocha	1 250	21 786	1 250	742

V tabulce č. 15 je u lesního pozemku u všech ocenění nula korun. Je to dáno tím, že v daném k.ú. nebyly nalezeny žádné pozemky se služebností IS. Nepřítomnost služebnosti na lesním pozemku může být dáno buď malým výskytem lesa na zmiňovaném k.ú. anebo při projektování IS byla zvolena trasa tak, aby neprocházela přes konkrétní druhy pozemků.

4.3.2 Vysoké napětí v k.ú. Pohořelice nad Jihlavou

Jednotlivé metodiky ocenění pro vysokého napětí v k.ú. Pohořelice už byly popsány v předchozích podkapitolách, a proto jsou v této podkapitole shrnuty pouze jednotlivé výsledky ocenění pro daný druh pozemku v tabulce č. 16. Konkrétní postupy jsou pak shrnuty v příloze č. I-3.2.

Tab. č. 16 *Souhrn výsledných cen pro VN v k.ú. Pohořelice nad Jihlavou*

VN	Pohořelice [Kč]	Výnosová m. [Kč]	Inter. před. E-on [Kč]	Inter. před. ČEZ [Kč]
Lesní pozemek	30 903	1 411	30 903	62
Zemědělský pozemek	4 444	659	4 444	63
Silnice	2 973	13 071	2 973	2 682
Veřejná zeleň	2 360	1 297	2 360	2 131
Zahrada	6 965	8 560	6 965	3 492
Zastavěná plocha	915	31 788	915	1 094

4.3.3 Velmi vysoké napětí v k.ú. Pohořelice

U pozemků zahrada a zastavěná plocha nebyla v k.ú. nalezena žádná služebnost (Tabulka č. 17). V daném případě je to způsobeno tím, že se jedná o velmi vysoké napětí, které má zprostředkovávat přenos mezi výrobcem a distributorem (podrobněji je to rozebráno v kapitole 3.5 *Liniové stavby*). Tudíž v drtivé většině své trasy je situován v extravilánu, kde nejčastějším zastoupením pozemků je právě lesní pozemek, zemědělský pozemek a silnice.

Tab. č. 17 Souhrn výsledných cen pro VVN v k.ú. Pohořelice nad Jihlavou

VVN	Pohořelice [Kč]	Výnosová m. [Kč]	Inter. před. E-on [Kč]	Inter. před. ČEZ [Kč]
Lesní pozemek	7 587	1 335	7 587	3 893
Zemědělský pozemek	22 014	11 656	22 014	5 081
Silnice	4 011	61 706	4 011	28 980
Veřejná zeleň	954	1 827	954	6 891
Zahrada	0	0	0	0
Zastavěná plocha	0	0	0	0

4.3.4 Souhrn výsledků k.ú. Pohořelice nad Jihlavou

Z tabulky č. 18 lze vyčíst důvod výběru katastrálního území. Při porovnání interního předpisu E-on a jednotkové ceny pro k.ú. Pohořelice je zřejmé, že obě dvě jednotkové ceny vychází ze stejného ocenění, a to kvůli nevytvořené metodice pro ocenění služebnosti IS ze strany města. I tak má, ale město výhodnější postavení ve vyjednání o ceně než nepodnikatelská fyzická osoba, a tudíž je schopné navýšit jednotkovou cenu za služebnosti. Důvod navýšení jednotkové ceny u Pohořelice ze strany distribuční firmy je obdobný jak v kapitole 4.2.4.

U výnosové metody, která má zastupovat FO při vyvlastňovacím procesu, je pro vlastníka výhodné vest spor s distribuční firmou jenom u silnice a stavebního pozemku. V ostatních případech je výhodnější se ztotožnit s nabízenou náhradou od distribuční společnosti E-on. Je to dáno slabším tržním prostředím, z kterého vychází výpočet simulovaného nájemného. Společnost ČEZ má v tomto případě nižší jednotkové ceny než výnosová metoda. Výjimku tvoří jen veřejná zeleň a v případě velmi vysokého napětí

Tab. č. 18 Souhrn výsledků jednotkových cen pro k.ú. Pohořelice nad Jihlavou

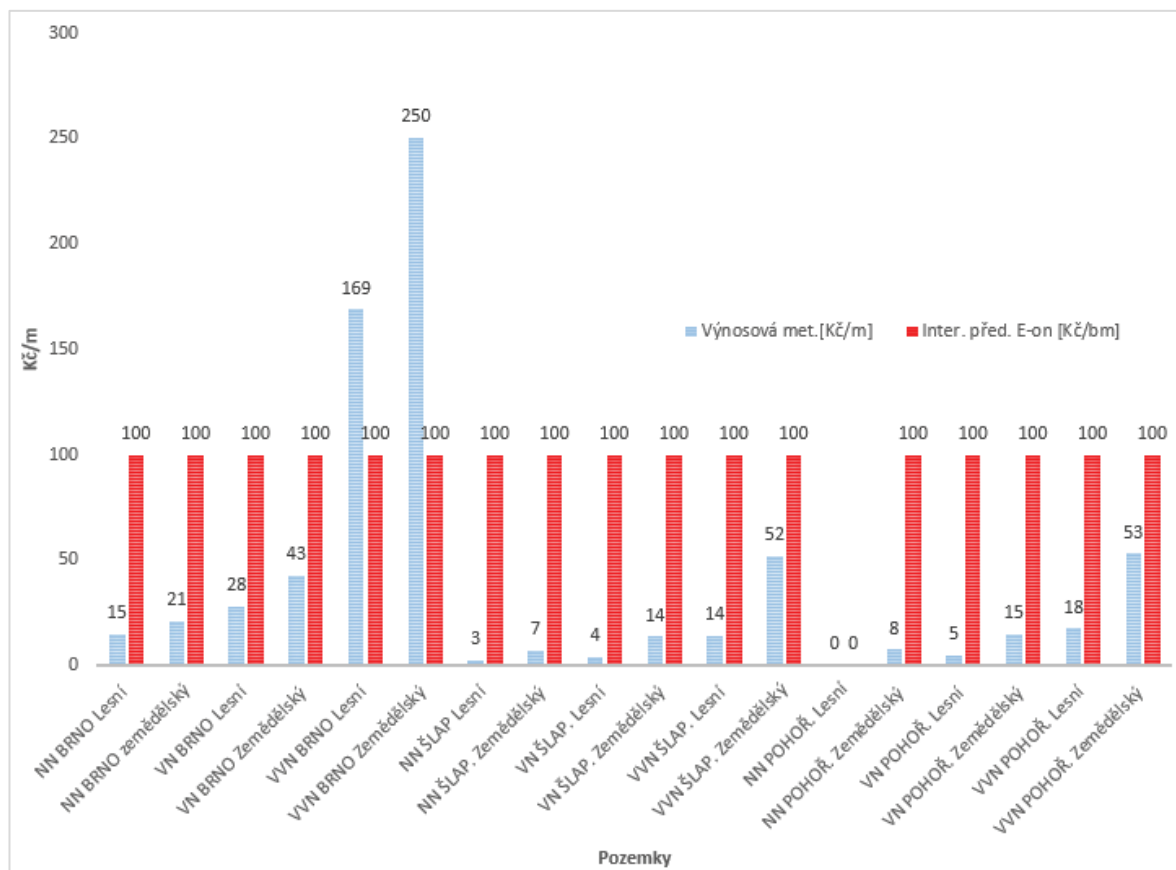
NN	Pohořelice [Kč/bm]	Výnosová m. [Kč/m]	Inter. před. E-on [Kč/bm]	Inter. před. ČEZ [Kč/m]
Lesní pozemek	0	0	0	0
Zemědělský pozemek	100	8	100	1
Silnice	100	220	100	75
Veřejná zeleň	100	27	100	75
Zahrada	100	54	100	29
Zastavěná plocha	100	1 743	100	97
VN	Pohořelice [Kč/bm]	Výnosová m. [Kč/m]	Inter. před. E-on [Kč/bm]	Inter. před. ČEZ [Kč/m]
Lesní pozemek	100	5	100	0,20
Zemědělský pozemek	100	15	100	1
Silnice	100	440	100	90
Veřejná zeleň	100	55	100	90
Zahrada	100	123	100	50
Zastavěná plocha	100	3 455	100	119
VVN	Pohořelice [Kč/bm]	Výnosová m. [Kč/m]	Inter. před. E-on [Kč/bm]	Inter. před. ČEZ [Kč/m]
Lesní pozemek	100	18	100	51
Zemědělský pozemek	100	53	100	23
Silnice	100	1 539	100	
Veřejná zeleň	100	192	100	725
Zahrada	0	0	0	0
Zastavěná plocha	0	0	0	0

5 VÝSLEDKY A DISKUZE

Před samotným zpracováním DP bylo zapotřebí prozkoumat jaké způsoby ocenění se používají v praxi ať už z pohledu distribučních firem či právních nebo fyzických osob. Při zpracování informací o způsobech ocenění se určilo, že danou problematiku je nejlepší řešit na třech vybraných k.ú., a to kvůli různému přístupu oceňování služebností u konkrétních měst. Pro odvození náhrady se použily čtyři oceňovací postupy. Mezi tyto postupy patří interní předpisy distribučních firem E-on a ČEZ, ocenění metodikou města a v neposlední řadě porovnávací metoda pro stanovení náhrady při vyvlastňovacím řízení. Během získávání podkladů z KN (cenové údaje) pro ocenění porovnávací metodou bylo zjištěno, že tento sběr podkladů je časově a finančně náročný. Hlavním problémem nebyla nakonec náročnost sběru dat, ale jejich vypovídající hodnota, která vykazovala paušální cenu za služebnost. A ačkoliv se dá říct, že se jednalo o obvyklou cenu opak byl pravdou, protože do ceny vstupují okolnosti, které vychází ze silnějšího postavení firmy vůči vlastníkovu pozemku. Takže výsledek porovnávací metody byl obdobný jako ocenění podle interních předpisů distribuční firmy E-on. Z toho důvodu byla nakonec použita výnosová metoda, která stanovuje objektivnější cenu za služebnost IS.

Interní předpis E-on

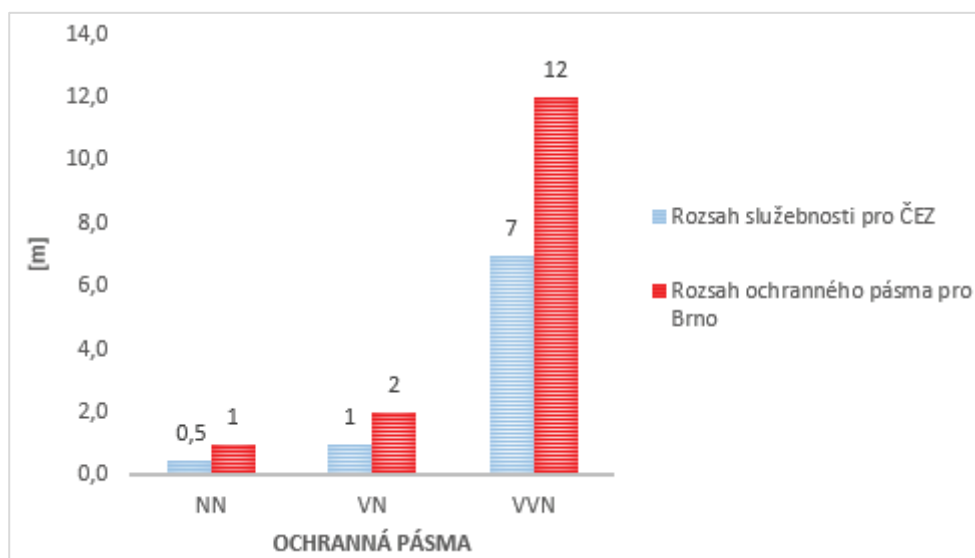
Celkově bylo podle předpisu E-on oceněno 60 pozemků a podle jednotkových cen ze všech k.ú. (viz tabulka č. 10, 14 a 18) se dá konstatovat, že daná metoda neodráží cenu obvyklou ani cenu zjištěnou. Jedná se o interní cenu, která udává všem pozemkům stejnou váhu jednotkové ceny, a to 100 Kč za běžný metr. Největším problémem, za který je společnost kritizována, je, že nebere v úvahu ochranné pásmo ani výměru služebnosti zapsané do katastru nemovitostí. Vychází to z firemní politiky oceňování služebností, u které je důležitá minimální administrativní náročnost a s tím i spojené snižování nákladů za ocenění. Podle výsledků jednotkových cen se ani nedá říci, že metoda je nejhorší pro oceňování služebností, protože v drtivé většině případů u lesního a zemědělského pozemku vychází cena za běžný metr nejvýhodněji (Graf. č. 1). Dále je podstatné zmínit, že do výpočtů jednotkových cen nebyla zahrnuta infrastruktura a náhrady spojené se ztrátou u lesního porostu, což by oproti některým metodám zvyšovalo cenu za běžný metr.



Graf č. 1 Porovnání jednotkových cen u výnosové m. a předpisu E-on

Interní předpis ČEZ

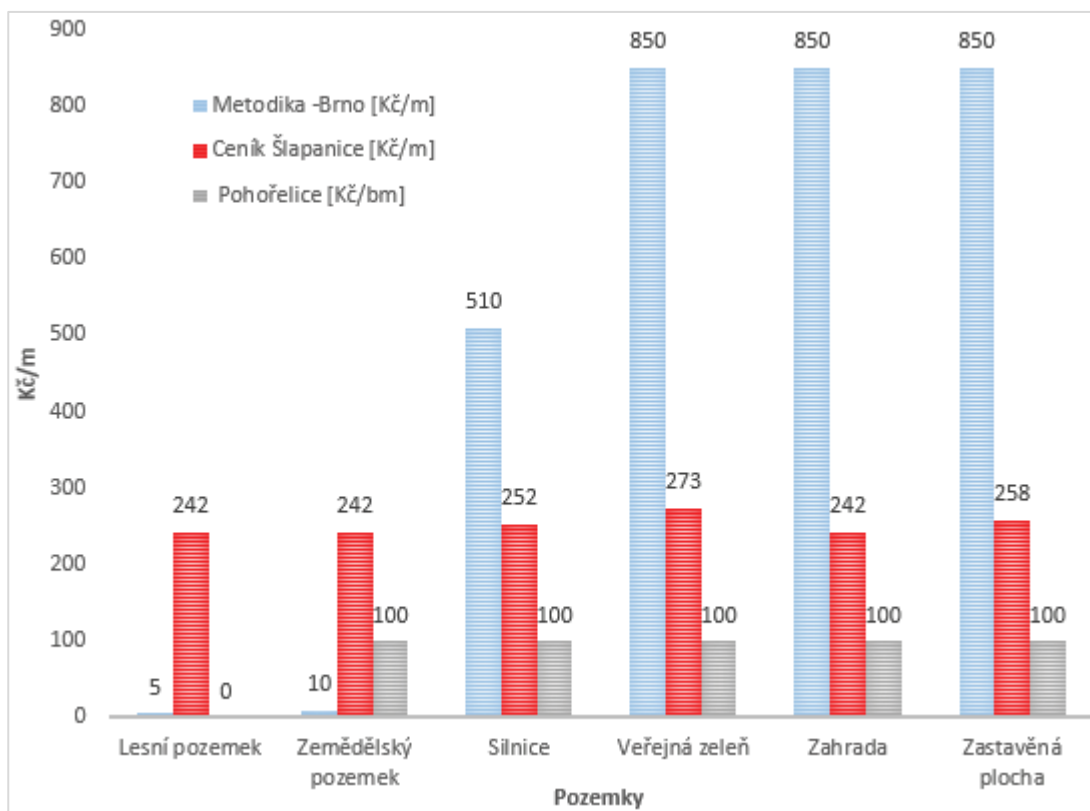
Výhoda interního předpisu ČEZu oproti E-onu je v jejím ocenění, které vychází z oceňovací vyhlášky, která je odvozena na základě definovaných vzorců a ukazatelů. Tyto ukazatele se běžně používají v oceňování. E-břemena dále do svého výpočtu zahrnují výměru ochranného pásma nebo výměru služebnosti zapsané do KN a už zaleží na distribuční firmě, kterou z těchto variant použije (Graf č. 2). V tabulkách č. 10, 14 a 18 u předpisu ČEZ lze porovnat i cenu mezi jednotlivými k.ú., která vychází pro každé k.ú. ze základní ceny. Základní cena je odvozená z kritérií, které určuje oceňovací vyhlášku, a tím pádem dochází k nerovnosti mezi jednotlivými k.ú. Podstata sjednání jednorázové ceny za služebnost by měla vycházet z myšlenky, že omezení inženýrskou sítí je všude stejné, a proto by měla být i jednorázová cena sjednocena pro každé k.ú.



Graf č. 2 Rozsah služebnosti

Metodika měst

Metodiky měst vznikají na základě zjednodušení administrativy při schvalování jednorázové ceny za služebnost na radě města (konkrétněji popsáno v kapitole 4.3). V grafu č. 3 je znázorněné porovnání jednotlivých metodik pro cenu nízkého napětí, z kterého vyplívá, že město Brno má mnohem lepší pozici obhájit si vyšší cenu za



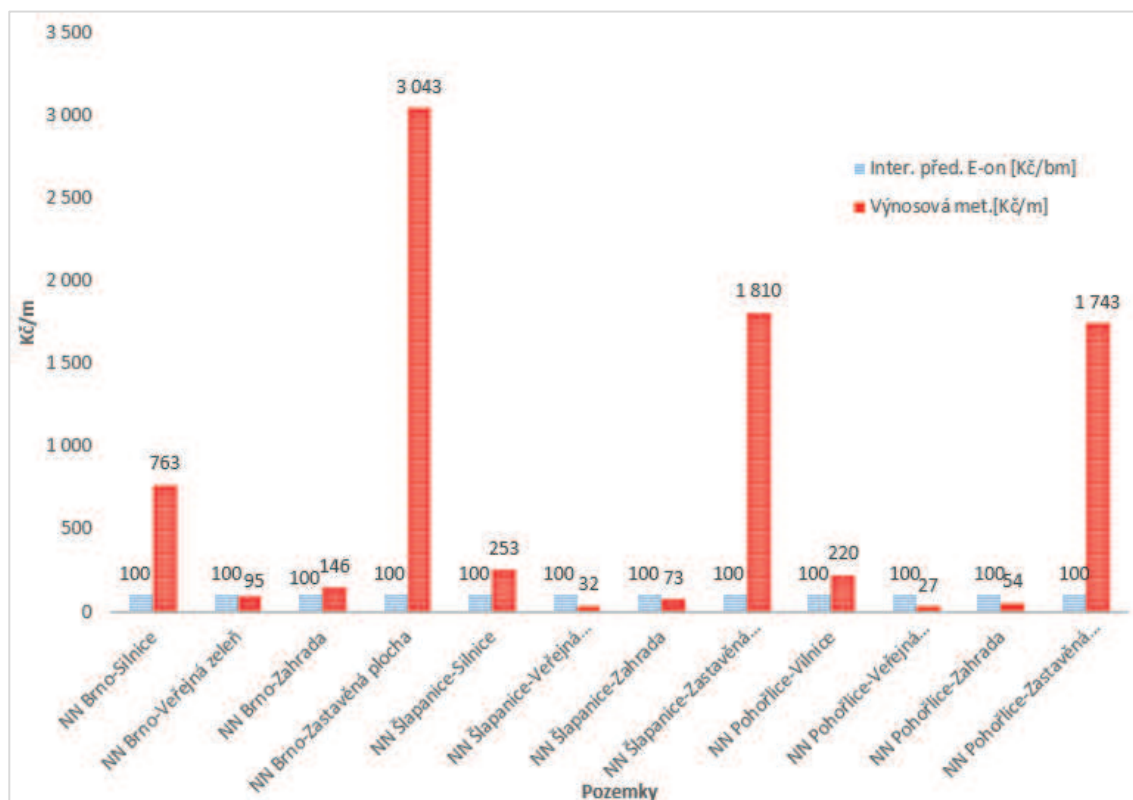
Graf č. 3 Porovnání jednotkových cen u metodiky měst

pozemky, (konkrétně: veřejná zeleň, zahrada a zastavěná plocha) než město Šlapanice. Tato výhodnější pozice vychází hlavně z rozlohy a počtu aktuálních a budoucích zákazníků distribuční firmy. Z pohledu praktičnosti se jeví metodika Šlapanic výhodnější, a to kvůli jednotné sazbě za metr inženýrské sítě, který proces výpočtu ocenění zprůhledňuje a šetří tak náklady na administrativní stránku ocenění.

Město Pohořelice má nejnižší jednotkovou cenu za služebnost ze tří zmiňovaných k.ú (Graf č. 3). Přitom když se porovná k.ú. Pohořelice a Šlapanice, tak by pozice, která byla zmíněna v předchozím odstavci, měla být stejná jak u Šlapanic, a proto by měla být i obdobná cena za zřízení služebnosti. Jelikož nebyl nalezen ani žádný zápis z rady města Pohořelice, kde by byla uvedena cena za služebnost, tak se stanovilo, že hodnota služebnosti bude stejná jak při ocenění distribuční firmou. A to i přes to, že město má větší vyjednávací sílu než nepodnikatelská fyzická osoba, a proto by mělo být schopné si vyjednat lepší cenové podmínky.

Výnosová metoda

Výnosová metoda byla zvolena pro výpočet náhrady za vyvlastnění služebnosti inženýrské sítě. Při zhodnocení výsledků výnosové metody už byl v grafu č.4 zhodnocen poměr ceny pozemku zemědělského a lesního, z kterého pramení paradox, že



Graf č. 4 Porovnání jednotkových cenu u výnosové metody a předpisu E-on

oprávněnému je uznána nižší náhrada při vyvlastňovacím řízení než jednorázová cena navrhnutá od distribuční firmy. Samozřejmě u ostatních pozemků už je náhrada za vyvlastnění vyšší než u distribuční firmy, jak naznačuje graf č. 4. V tomto grafu je také znázorněna výše jednotkové ceny u pozemku zastavěná plocha, která překračuje několikanásobně cenu ostatních pozemků. Důvodem je, že jednotková cena vychází z porovnávací metody, která odráží vliv trhu s pozemky, kde právě zastavěná plocha patří k nejdražším pozemkům. A ačkoliv je ve výnosové metodě počítáno s ochranným pásmem, nemusí tomu tak být vždy, jelikož je to čistě právní záležitost, která není založena na úvaze znalce.

Navržení optimálního postupu zřizování a oceňování služebnosti inženýrské sítě

Po zpracování této práce a získání základního přehledu fungování oceňování služebností pro inženýrské sítě bylo zjištěno, že problematika služebností je natolik složitá, že by bylo ze strany autora diplomové práce troufalé navrhnout optimální postup pro oceňování služebností IS. Proto zde budou uvedeny příklady, které byly při dlouhodobém studiu odborné literatury pro vyhotovení dané práce shromážděny.

Ocenění zastavěné plochy a lesního pozemku

Pro ocenění zastavěné plochy a lesního pozemku je nejvhodnější použití vzorce:

$$CS = RS \cdot (CP_{\text{před}} - CP_{\text{po}}), \quad 5.1$$

kde CS je cena služebnosti v Kč, RS je rozsah služebnosti v m², CP_{před} je cena pozemku před zřízením služebnosti v Kč a CP_{po} je cena pozemku po zřízení služebnosti v Kč. (107)

Ocenění zemědělské pozemku a zahrady

Pro ocenění zemědělského pozemku a zahrady je nejvhodnější použít vzorec:

$$CS = \frac{RS \cdot RU}{u} \cdot 100, \quad 5.2$$

kde CS je cena služebnosti v Kč, RS je rozsah služebnosti v m², RU je roční užitek v Kč a *u* je míra kapitalizace v %. (1)

Ocenění pozemků pro diplomovou práci vycházelo z uvedeného vzorce, který byl upraven pro simulované nájemné, a to kvůli nedostatku informací o obvyklém pachtovním a obvyklém nájemném.

Ocenění pozemku silnice a zeleň

Pozemky silnice a zeleň patří do druhu pozemku ostatní plocha, pro který nebyl nalezen vhodný vzorec, který by odrážel cenu obvyklou. Vhodným postupem by bylo stanovit obvyklou cenu odvozenou od plochy zastavěné pro pozemek silnice a pro zeleň odvodit cenu z pozemku zahrady.

Teoretické postupy ocenění

Při pohledu na nemovitou věc jako investici se nabízí možnost ocenění na základě územního plánu a jeho aktualizace. V praxi by to znamenalo, že při ocenění služebnosti na pozemku orná půda (v územním plánu plocha zemědělská) by se náhrada ocenila podle aktuálního územního plánu. V případě, ale jeho aktualizace, například z plochy zemědělské na plochu obytnou, by proběhlo nové ocenění služebnosti a s tím i další uhrazení náhrady za služebnosti v obytné ploše. Výhodou tohoto ocenění by bylo, že bere do úvahy vývoj území, které dokáže zhodnotit nemovitou věc.

Další možným postupem je určení jednotkové ceny, jako náhrady za vznik služebnosti, která by byla pro celé území ČR stejná. Následně by se jednotková cena upravovala podle indexů, např.: polohy, trhu, ochranného pásma, typu zařízení a druhu pozemku. K takto vypočtené ceně by se pak přičetly náhrady za vzniklé škody nebo ušlý zisk.

Návrh optimálního postupu pro zřízení služebnosti

Optimální řešení pro zřízení služebnosti se vyvíjí od samotné doby vzniku pojmu služebnost. Při řešení daného úkolu sám autor došel k závěru, že se ztotožňuje s principem postupu při zřizování služebnosti a tou to cestou by jenom rád apeloval, jak na distribuční firmy, které by měly při komunikaci s oprávněným dbát více na vysvětlení zřizování a oceňování služebnosti inženýrské sítě, tak i na vlastníky, kteří by měli pochopit pojem veřejný zájem.

6 ZÁVĚR

Diplomová práce „Posouzení výhodnosti zřízení služebnosti vedení liniové stavby“ obsahuje souhrnné vymezení problematiky související s nejčastěji oceňovanou služebností, a to jak z hlediska teoretického, tak i z hlediska názorné aplikace na konkrétních oceňovacích postupech používané v praxi.

Teoretická část práce je zaměřena především na právní úpravu služebností, která plyne z obecné úpravy věcných břemen v zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Dále je konkretizován pojem liniové stavby pro daný účel práce a s tím i vymezení ochranného pásma pro elektroenergetiku. Poslední v teoretické části je proces vyvlastňování, kde je definováno, za jakých podmínek k tomuto procesu může distribuční firma přistoupit a kdy je vlastník povinen akceptovat toto rozhodnutí.

Pro posouzení výhodnosti zřízení služebnosti byla vybrána tři katastrální území, na kterých bylo vybráno celkem 6 nejčastěji oceňovaných druhů pozemků. V každém katastrálním území se použily čtyři oceňovací postupy, a to interní předpis distribučních firem E-ON a ČEZ, dále ocenění vlastní metodikou města, a nakonec výnosovou metodou pro stanovení náhrady při vyvlastňovacím řízení.

U předpisu distribuční firmy E-on bylo zjištěno, že nemají tak tvrdou cenovou politiku, jak se prezentuje v některých sporech. Tento fakt vychází hlavně z porovnání ocenění u lesních a zemědělských pozemků, kde v drtivé většině ocenění mají nejvyšší jednotkovou sazbu. U ostatních pozemků se jednotkové ceny pohybují podprůměrem jednotkové ceny. Interní předpis pro distribuční firmu ČEZ byl vybrán hlavně z důvodu, že společnost E-on bude v nejbližších letech přecházet na stejný systém oceňování, a to kvůli argumentaci, že daný postup je odvozen z vyhlášky a bude líp akceptovatelný pro podnikatelské fyzické osoby a pro vyvlastňovací řízení. Při porovnání předpisů je zřejmá vyšší jednotková cena u ČEZu (až na zmiňované lesní a zemědělské pozemky), takže pokud by E-on podle svého vyjádření přešel na daný předpis, měly by klesnout spory o náhrady za služebnost. Otázkou však je, jestli se E-on bude držet u ocenění e - břemena své politiky, která neakceptuje ochranná pásma. Pak by totiž jednotková cena vycházela méně než u původního předpisu.

Metodika pro město Brna a Šlapanice vychází z dominantnějšího postavení vůči distribuční firmě, kdy si dokáží obhájit jednorázové náhrady za zřízení služebnosti. Protikladem je pak město Pohořelice nad Jihlavou, které nemá žádnou metodiku ani ceník

a je tak stavěno do stejné roviny jako nepodnikatelská fyzická osoba. Samozřejmě, i tak dokáže domluvit lepší cenu než fyzická osoba, ale je to administrativně náročnější, než kdyby si zřídili vlastní metodiku anebo ceník.

Při porovnávání výnosové metody s předpisem společnosti E-on bylo zajištěno, že v případě lesního a zemědělského pozemku dochází k paradoxní situaci, kdy nabízená náhrada za služebnost je vyšší než cena stanovená znaleckým posudkem pro vyvlastňovací řízení. Na tuto skutečnost byl autor práce upozorňován už před vypracováním tohoto tématu od zaměstnanců společnosti E-on.

Podle vyjádření společnosti E-on ročně zaplatí za zřízení služebnosti inženýrské sítě 75 – 80 milionů korun. Při úvaze, že E-on spravuje síť na pětině území ČR, tak přibližná cena za zřízení služebnosti na území ČR je 375 – 400 mil. Kč. Dále se musí vzít do úvahy i ostatní energetická odvětví, které vymezuje energetický zákon. Jedná se o plynárenské a teplárenské odvětví, u kterých energetický zákon stanovuje, stejně jak u elektroenergetiky, vznik služebnosti inženýrské sítě. Z toho vyplývá, že za zřízení služebnosti se na území ČR každý rok zaplatí 1,125 – 1,2 miliardy korun (výpočet je čistě teoretický). Tato částka už není rozhodně zanedbatelná, a proto by měl stát, jako dobrý hospodář a ochrance vlastnických práv, novelizovat energetický zákon, který by měl obsahovat vhodný postup pro ocenění služebnosti inženýrské sítě.

7 SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

- (1) Hanák, J. Kuhrová, K., Sedláček, J. *Oceňování služebností teorie a praxe*. Praha: Wolters KluwerČr, 2018, 176 s.
- (2) BRADÁČ, Albert. *Věcná břemena od A do Z: 4.aktualizované vydání ...* Praha: Linde, 2009. Praktická právnická příručka. ISBN 978-80-7201-761-4.
- (3) BRADÁČ, Albert. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. I. vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1
- (4) FIALA, Josef. *Občanské právo*. 2., aktualiz. a dopl. vyd. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2012. Meritum. ISBN 978-80-7357-948-7
- (5) Spáčil J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (paragraf 976 – 1474)*, komentář 1. vydání Praha: .H Beck, 2013, 1276 s. ISBN 978 – 80-7400-499-5
- (6) Eliáš, K., Psutka, J., *Věcná břemena 151n-151r občanského zákoníku Podrobný komentář k jednotlivému ustanovení včetně vybrané judikatury a komentáře k právní úpravě též problematiky v novém občanském zákoníku (zákn č. 89/2012 Sb.)* Karel Eliáš, Jindřich Putka. – Praha: Linde Praha, 2012. ISBN 978-80-7201-893-2.
- (7) KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář*. V Praze: C.H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-461-2.
- (8) TRUNEČEK, Jaroslav. *Věcná břemena s veřejnoprávním prvkem*. Praha: Leges, 2010. Praktik. ISBN 978-80-87212-37-0.
- (9) Zákon č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník
- (10) Bradáč, A. *Vybrané právní předpisy k problematice soudního inženýrství a obecných zásad oceňování majetku v ČR*. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, 2016. ISBN 978-80-7204-942-4.
- (11) NOVOTNÝ, Petr. *Nový občanský zákoník*. Praha: Grada, 2014. Právo pro každého. ISBN 978-80-247-5166-5
- (12) *Občanský zákoník: komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014. Komentáře Wolters Kluwer. Kodex. Rekodifikace. ISBN 978-80-7478-369-2.

- (13) Portál české advokátní komory <https://www.cak.cz> [online], 2018 [cit. 2018-03-19]. Dostupné z: <<http://www.bulletin-advokacie.cz/novela-obcanskeho-zakoniku-prinasi-od-28.-2.-2017-zmeny-v-oblasti-nemovitosti?browser=mobi>>.
- (14) Zákon č. 458/2000 Sb. o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů
- (15) HONIŠ, René. *Přenosová soustava České republiky*. [Ostrava: Moravskoslezský energetický klastr, 2013]. ISBN 978-80-905392-3-5.
- (16) AMBRUSOVÁ, Eva a Eva ŠROMOVÁ. *Vyvlastňovací řízení od A do Z: podrobné příklady a postupy, zákon o vyvlastňování, výňatky ze souvisejících právních předpisů*. Olomouc: ANAG, 2009. Právo. ISBN 978-80-7263-554-2.
- (17) DROBNÍK, Jaroslav. *Základy pozemkového práva*. 3., aktualiz. a dopl. vyd. Beroun: Eva Rozkotová, 2010. ISBN 978-80-904209-8-4.
- (18) JANDERKA, Karel. *Zákon o vyvlastnění: poznámkové vydání*. Praha: Linde, 2009. ISBN 978-80-7201-774-4.
- (19) Poslanecká sněmovna parlamentu ČR www.psp.cz [online], 2018 [cit. 2018 03-25]. Dostupné z: <<https://www.psp.cz/sqw/text/orig2.sqw?idd=103353>>.
- (20) KINDL, Milan. *Právo nemovitostí*. V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe. ISBN 978-80-7400-564-0.
- (21) Výnos dluhopisu 2-10R - ČR (Úrokové sazby finančních trhů (%)) - ekonomika ČNB. www.cnb.cz [online]. Copyright©2000-2018 (cit. 2018-5-5). Dostupné z: https://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.VYSTUP?p_period=1&p_sort=2&p_des=50&p_sestuid=22048&p_uka=1%2C2%2C3&p_strid=AEBA&p_od=201801&p_do=201804&p_lang=CS&p_format=0&p_decsep=%2C
- (22) SEDLÁČEK, J. *Standardizace zjištění obvyklé ceny věcného břemene při výstavbě pozemních komunikací*. Disertační práce, Brno: Vysoké učení technické, Ústav soudního inženýrství, 2014. 228 s. Vedoucí práce: prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc
- (23) Oceňovací metodika města www.brno.cz [online]. (cit. 10-1-2018). Dostupné z: <<https://www.brno.cz/sprava-mesta/dokumenty-mesta/metodiky/?cislo=3352&rok=vse&dokument=10&platnost=1>>

(24) Ceník města Šlapanice www.slapanice.cz [online]. (cit. 5-1-2018). Dostupné z: <<http://www.slapanice.cz/progres/lib/files.php?id=3942>>

(25) Webová aplikace E-břemena <http://www.ebremena.cz> [online]. (cit. 8.12.2017). Dostupné z: <<http://www.ebremena.cz/PozemekDetail.aspx>>

Seznam obrázků

Obr. č. 1 Webová aplikace E-břemena (25)	34
---	----

Seznam tabulek

Tab. č. 1 Stanovení míry kapitalizace	28
Tab. č. 2 Pozemky nespádající do bodu 2., 3. a 4. (23)	29
Tab. č. 3 Cena za zřízení práva služebnosti pro ostatní plochu (23)	30
Tab. č. 4 Ceník úhrad města Šlapanice (24)	32
Tab. č. 5 Šířka služebnosti v geometrickém plánu (zdroj E-on).....	33
Tab. č. 6 Interní předpis pro distribuční firmu E-on (zdroj E-on)	33
Tab. č. 7 Souhrn výsledných cen pro VN v k.ú. Bystrc.....	50
Tab. č. 8 Souhrn výsledných cen pro VVN v k.ú. Ivanovice	50
Tab. č. 9 Souhrn výsledných cen pro město Brno	51
Tab. č. 10 Souhrn výsledků jednotkových cen pro město Brno	52
Tab. č. 11 Souhrn výsledných cen pro NN v k.ú. Šlapanice	53
Tab. č. 12 Souhrn výsledných cen pro VN v k.ú. Šlapanice	53
Tab. č. 13 Souhrn výsledných cen pro VVN v k.ú. Šlapanice.....	54
Tab. č. 14 Souhrn výsledků jednotkových cen pro k.ú. Šlapanice.....	55
Tab. č. 15 Souhrn výsledných cen pro NN v k.ú. Pohořelice nad Jihlavou	56
Tab. č. 16 Souhrn výsledných cen pro VN v k.ú. Pohořelice nad Jihlavou.....	56
Tab. č. 17 Souhrn výsledných cen pro VVN v k.ú. Pohořelice nad Jihlavou	57
Tab. č. 18 Souhrn výsledků jednotkových cen pro k.ú. Pohořelice nad Jihlavou	57

Seznam grafů

Graf č. 1 <i>Porovnání jednotkových cen u výnosové m. a předpisu E-on</i>	59
Graf č. 2 <i>Rozsah služebnosti</i>	60
Graf č. 3 <i>Porovnání jednotkových cen u metodiky měst</i>	60
Graf č. 4 <i>Porovnání jednotkových cen u výnosové metody a předpisu E-on</i>	61

8 SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

BPEJ	Bonitovaná půdně ekologická jednotka
RIS	Rozvodná instalační skříň
SLT	Soubor lesních typů
GP	Geometrický plán

9 SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č. I: DVD-ROM

Příloha č. I - 1 Stanovení ceny věcného břemene pro k.ú. Brno

1.1 Nízké napětí pro k.ú. Lesná

1.1.1 Lesní pozemek

1.1.1.1 Výřez z KM

1.1.1.2 Výpočet podle metodiky města Brna

1.1.1.3 Výnosová metoda

1.1.1.4 Interní předpis distribuční firmy ČEZ

1.1.1.5 Interní předpis distribuční firmy E-on

1.1.1.6 Informace o pozemku z KN

1.1.2 Orná půda

1.1.2.1 Výřez z KM

1.1.2.2 Výpočet podle metodiky města Brna

1.1.2.3 Výnosová metoda

1.1.2.4 Interní předpis distribuční firmy ČEZ

1.1.2.5 Interní předpis distribuční firmy E-on

1.1.2.6 Informace o pozemku z KN

1.1.3 Silnice

1.1.3.1 Výřez z KM

1.1.3.2 Výpočet podle metodiky města Brna

1.1.3.3 Výnosová metoda

1.1.3.4 Interní předpis distribuční firmy ČEZ

1.1.3.5 Interní předpis distribuční firmy E-on

1.1.3.6 Informace o pozemku z KN

1.1.4 Veřejná zeleň

1.1.4.1 Výřez z KM

1.1.4.2 Výpočet podle metodiky města Brna

1.1.4.3 Výnosová metoda

1.1.4.4 Interní předpis distribuční firmy ČEZ

1.1.4.5 Interní předpis distribuční firmy E-on

1.1.4.6 Informace o pozemku z KN

1.1.5 Zahrada

1.1.5.1 Výřez z KM

1.1.5.2 Výpočet podle metodiky města Brna

1.1.5.3 Výnosová metoda

1.1.5.4 Interní předpis distribuční firmy ČEZ

1.1.5.5 Interní předpis distribuční firmy E-on

1.1.5.6 Informace o pozemku z KN

1.1.6 Zastavěná plocha

1.1.6.1 Výřez z KM

1.1.6.2 Výpočet podle metodiky města Brna

1.1.6.3 Výnosová metoda

1.1.6.4 Interní předpis distribuční firmy ČEZ

1.1.6.5 Interní předpis distribuční firmy E-on

1.1.6.6 Informace o pozemku z KN

- 1.2 Vysoké napětí pro k.ú. Bystřice
 - 1.2.1 Lesní pozemek
 - 1.2.1.1 Výřez z KM
 - 1.2.1.2 Výpočet podle metodiky města Brna
 - 1.2.1.3 Výnosová metoda
 - 1.2.1.4 Interní předpis distribuční firmy ČEZ
 - 1.2.1.5 Interní předpis distribuční firmy E-on
 - 1.2.1.6 Informace o pozemku z KN
 - 1.2.2 Orná půda
 - 1.2.2.1 Výřez z KM
 - 1.2.2.2 Výpočet podle metodiky města Brna
 - 1.2.2.3 Výnosová metoda
 - 1.2.2.4 Interní předpis distribuční firmy ČEZ
 - 1.2.2.5 Interní předpis distribuční firmy E-on
 - 1.2.2.6 Informace o pozemku z KN
 - 1.2.3 Silnice
 - 1.2.3.1 Výřez z KM
 - 1.2.3.2 Výpočet podle metodiky města Brna
 - 1.2.3.3 Výnosová metoda
 - 1.2.3.4 Interní předpis distribuční firmy ČEZ
 - 1.2.3.5 Interní předpis distribuční firmy E-on
 - 1.2.3.6 Informace o pozemku z KN
 - 1.2.4 Veřejná zeleň
 - 1.2.4.1 Výřez z KM
 - 1.2.4.2 Výpočet podle metodiky města Brna
 - 1.2.4.3 Výnosová metoda
 - 1.2.4.4 Interní předpis distribuční firmy ČEZ
 - 1.2.4.5 Interní předpis distribuční firmy E-on
 - 1.2.4.6 Informace o pozemku z KN
 - 1.2.5 Zahrada
 - 1.2.5.1 Výřez z KM
 - 1.2.5.2 Výpočet podle metodiky města Brna
 - 1.2.5.3 Výnosová metoda
 - 1.2.5.4 Interní předpis distribuční firmy ČEZ
 - 1.2.5.5 Interní předpis distribuční firmy E-on
 - 1.2.5.6 Informace o pozemku z KN
 - 1.2.6 Zastavěná plocha
 - 1.2.6.1 Výřez z KM
 - 1.2.6.2 Výpočet podle metodiky města Brna
 - 1.2.6.3 Výnosová metoda
 - 1.2.6.4 Interní předpis distribuční firmy ČEZ
 - 1.2.6.5 Interní předpis distribuční firmy E-on
 - 1.2.6.6 Informace o pozemku z KN
- 1.3 Velmi vysoké napětí pro k.ú. Ivanovice
 - 1.3.1 Lesní pozemek
 - 1.3.1.1 Výřez z KM
 - 1.3.1.2 Výpočet podle metodiky města Brna
 - 1.3.1.3 Výnosová metoda
 - 1.3.1.4 Interní předpis distribuční firmy ČEZ

- 1.3.1.5 Interní předpis distribuční firmy E-on
- 1.3.1.6 Informace o pozemku z KN
- 1.3.2 Orná půda
 - 1.3.2.1 Výřez z KM
 - 1.3.2.2 Výpočet podle metodiky města Brna
 - 1.3.2.3 Výnosová metoda
 - 1.3.2.4 Interní předpis distribuční firmy ČEZ
 - 1.3.2.5 Interní předpis distribuční firmy E-on
 - 1.3.2.6 Informace o pozemku z KN
- 1.3.3 Silnice
 - 1.3.3.1 Výřez z KM
 - 1.3.3.2 Výpočet podle metodiky města Brna
 - 1.3.3.3 Výnosová metoda
 - 1.3.3.4 Interní předpis distribuční firmy ČEZ
 - 1.3.3.5 Interní předpis distribuční firmy E-on
 - 1.3.3.6 Informace o pozemku z KN
- 1.3.4 Veřejná zeleň
 - 1.3.4.1 Výřez z KM
 - 1.3.4.2 Výpočet podle metodiky města Brna
 - 1.3.4.3 Výnosová metoda
 - 1.3.4.4 Interní předpis distribuční firmy ČEZ
 - 1.3.4.5 Interní předpis distribuční firmy E-on
 - 1.3.4.6 Informace o pozemku z KN
- 1.3.5 Zahrada
 - 1.3.5.1 Výřez z KM
 - 1.3.5.2 Výpočet podle metodiky města Brna
 - 1.3.5.3 Výnosová metoda
 - 1.3.5.4 Interní předpis distribuční firmy ČEZ
 - 1.3.5.5 Interní předpis distribuční firmy E-on
 - 1.3.5.6 Informace o pozemku z KN
- 1.3.6 Zastavěná plocha
 - 1.3.6.1 Výřez z KM
 - 1.3.6.2 Výpočet podle metodiky města Brna
 - 1.3.6.3 Výnosová metoda
 - 1.3.6.4 Interní předpis distribuční firmy ČEZ
 - 1.3.6.5 Interní předpis distribuční firmy E-on
 - 1.3.6.6 Informace o pozemku z KN

Příloha č. I - 2 Stanovení ceny věcného břemene pro k.ú. Šlapanice

- 2.1 Nízké napětí pro k.ú. Šlapanice
 - 2.1.1 Lesní pozemek
 - 2.1.1.1 Výřez z KM
 - 2.1.1.2 Výpočet podle metodiky města Šlapanice
 - 2.1.1.3 Výnosová metoda
 - 2.1.1.4 Interní předpis distribuční firmy ČEZ
 - 2.1.1.5 Interní předpis distribuční firmy E-on
 - 2.1.1.6 Informace o pozemku z KN
 - 2.1.2 Orná půda
 - 2.1.2.1 Výřez z KM

- 2.1.2.2 Výpočet podle metodiky města Šlapanice
- 2.1.2.3 Výnosová metoda
- 2.1.2.4 Interní předpis distribuční firmy ČEZ
- 2.1.2.5 Interní předpis distribuční firmy E-on
- 2.1.2.6 Informace o pozemku z KN
- 2.1.3 Silnice
 - 2.1.3.1 Výřez z KM
 - 2.1.3.2 Výpočet podle metodiky města Šlapanice
 - 2.1.3.3 Výnosová metoda
 - 2.1.3.4 Interní předpis distribuční firmy ČEZ
 - 2.1.3.5 Interní předpis distribuční firmy E-on
 - 2.1.3.6 Informace o pozemku z KN
- 2.1.4 Veřejná zeleň
 - 2.1.4.1 Výřez z KM
 - 2.1.4.2 Výpočet podle metodiky města Šlapanice
 - 2.1.4.3 Výnosová metoda
 - 2.1.4.4 Interní předpis distribuční firmy ČEZ
 - 2.1.4.5 Interní předpis distribuční firmy E-on
 - 2.1.4.6 Informace o pozemku z KN
- 2.1.5 Zahrada
 - 2.1.5.1 Výřez z KM
 - 2.1.5.2 Výpočet podle metodiky města Šlapanice
 - 2.1.5.3 Výnosová metoda
 - 2.1.5.4 Interní předpis distribuční firmy ČEZ
 - 2.1.5.5 Interní předpis distribuční firmy E-on
 - 2.1.5.6 Informace o pozemku z KN
- 2.1.6 Zastavěná plocha
 - 2.1.6.1 Výřez z KM
 - 2.1.6.2 Výpočet podle metodiky města Šlapanice
 - 2.1.6.3 Výnosová metoda
 - 2.1.6.4 Interní předpis distribuční firmy ČEZ
 - 2.1.6.5 Interní předpis distribuční firmy E-on
 - 2.1.6.6 Informace o pozemku z KN
- 2.2 Vysoké napětí pro k.ú. Šlapanice
 - 2.2.1 Lesní pozemek
 - 2.2.1.1 Výřez z KM
 - 2.2.1.2 Výpočet podle metodiky města Šlapanice
 - 2.2.1.3 Výnosová metoda
 - 2.2.1.4 Interní předpis distribuční firmy ČEZ
 - 2.2.1.5 Interní předpis distribuční firmy E-on
 - 2.2.1.6 Informace o pozemku z KN
 - 2.2.2 Orná půda
 - 2.2.2.1 Výřez z KM
 - 2.2.2.2 Výpočet podle metodiky města Šlapanice
 - 2.2.2.3 Výnosová metoda
 - 2.2.2.4 Interní předpis distribuční firmy ČEZ
 - 2.2.2.5 Interní předpis distribuční firmy E-on
 - 2.2.2.6 Informace o pozemku z KN

- 2.2.3 Silnice
 - 2.2.3.1 Výřez z KM
 - 2.2.3.2 Výpočet podle metodiky města Šlapanice
 - 2.2.3.3 Výnosová metoda
 - 2.2.3.4 Interní předpis distribuční firmy ČEZ
 - 2.2.3.5 Interní předpis distribuční firmy E-on
 - 2.2.3.6 Informace o pozemku z KN
- 2.2.4 Veřejná zeleň
 - 2.2.4.1 Výřez z KM
 - 2.2.4.2 Výpočet podle metodiky města Šlapanice
 - 2.2.4.3 Výnosová metoda
 - 2.2.4.4 Interní předpis distribuční firmy ČEZ
 - 2.2.4.5 Interní předpis distribuční firmy E-on
 - 2.2.4.6 Informace o pozemku z KN
- 2.2.5 Zahrada
 - 2.2.5.1 Výřez z KM
 - 2.2.5.2 Výpočet podle metodiky města Šlapanice
 - 2.2.5.3 Výnosová metoda
 - 2.2.5.4 Interní předpis distribuční firmy ČEZ
 - 2.2.5.5 Interní předpis distribuční firmy E-on
 - 2.2.5.6 Informace o pozemku z KN
- 2.2.6 Zastavěná plocha
 - 2.2.6.1 Výřez z KM
 - 2.2.6.2 Výpočet podle metodiky města Šlapanice
 - 2.2.6.3 Výnosová metoda
 - 2.2.6.4 Interní předpis distribuční firmy ČEZ
 - 2.2.6.5 Interní předpis distribuční firmy E-on
 - 2.2.6.6 Informace o pozemku z KN
- 2.3 Velmi vysoké napětí pro k.ú. Šlapanice
 - 2.3.1 Lesní pozemek
 - 2.3.1.1 Výřez z KM
 - 2.3.1.2 Výpočet podle metodiky města Šlapanice
 - 2.3.1.3 Výnosová metoda
 - 2.3.1.4 Interní předpis distribuční firmy ČEZ
 - 2.3.1.5 Interní předpis distribuční firmy E-on
 - 2.3.1.6 Informace o pozemku z KN
 - 2.3.2 Orná půda
 - 2.3.2.1 Výřez z KM
 - 2.3.2.2 Výpočet podle metodiky města Šlapanice
 - 2.3.2.3 Výnosová metoda
 - 2.3.2.4 Interní předpis distribuční firmy ČEZ
 - 2.3.2.5 Interní předpis distribuční firmy E-on
 - 2.3.2.6 Informace o pozemku z KN
 - 2.3.3 Silnice
 - 2.3.3.1 Výřez z KM
 - 2.3.3.2 Výpočet podle metodiky města Šlapanice
 - 2.3.3.3 Výnosová metoda
 - 2.3.3.4 Interní předpis distribuční firmy ČEZ
 - 2.3.3.5 Interní předpis distribuční firmy E-on

- 2.3.3.6 Informace o pozemku z KN
- 2.3.4 Veřejná zeleň
 - 2.3.4.1 Výřez z KM
 - 2.3.4.2 Výpočet podle metodiky města Šlapanice
 - 2.3.4.3 Výnosová metoda
 - 2.3.4.4 Interní předpis distribuční firmy ČEZ
 - 2.3.4.5 Interní předpis distribuční firmy E-on
 - 2.3.4.6 Informace o pozemku z KN
- 2.3.5 Zahrada
 - 2.3.5.1 Výřez z KM
 - 2.3.5.2 Výpočet podle metodiky města Šlapanice
 - 2.3.5.3 Výnosová metoda
 - 2.3.5.4 Interní předpis distribuční firmy ČEZ
 - 2.3.5.5 Interní předpis distribuční firmy E-on
 - 2.3.5.6 Informace o pozemku z KN
- 2.3.6 Zastavěná plocha
 - 2.3.6.1 Výřez z KM
 - 2.3.6.2 Výpočet podle metodiky města Šlapanice
 - 2.3.6.3 Výnosová metoda
 - 2.3.6.4 Interní předpis distribuční firmy ČEZ
 - 2.3.6.5 Interní předpis distribuční firmy E-on
 - 2.3.6.6 Informace o pozemku z KN

Příloha č. I -3 Stanovení ceny věcného břemene pro k.ú. Pohořelice nad Jihlavou

- 3.1 Nízké napětí pro k.ú. Pohořelice
 - 3.1.1 Lesní pozemek-nenalezen
 - 3.1.2 Orná půda
 - 3.1.2.1 Výřez z KM
 - 3.1.2.2 Výpočet podle metodiky města Brna
 - 3.1.2.3 Výnosová metoda
 - 3.1.2.4 Interní předpis distribuční firmy ČEZ
 - 3.1.2.5 Interní předpis distribuční firmy E-on
 - 3.1.2.6 Informace o pozemku z KN
 - 3.1.3 Silnice
 - 3.1.3.1 Výřez z KM
 - 3.1.3.2 Výpočet podle metodiky města Brna
 - 3.1.3.3 Výnosová metoda
 - 3.1.3.4 Interní předpis distribuční firmy ČEZ
 - 3.1.3.5 Interní předpis distribuční firmy E-on
 - 3.1.3.6 Informace o pozemku z KN
 - 3.1.4 Veřejná zeleň
 - 3.1.4.1 Výřez z KM
 - 3.1.4.2 Výpočet podle metodiky města Pohořelice nad Jihlavou
 - 3.1.4.3 Výnosová metoda
 - 3.1.4.4 Interní předpis distribuční firmy ČEZ
 - 3.1.4.5 Interní předpis distribuční firmy E-on
 - 3.1.4.6 Informace o pozemku z KN
 - 3.1.5 Zahrada
 - 3.1.5.1 Výřez z KM

- 3.1.5.2 Výpočet podle metodiky města Pohořelice nad Jihlavou
 - 3.1.5.3 Výnosová metoda
 - 3.1.5.4 Interní předpis distribuční firmy ČEZ
 - 3.1.5.5 Interní předpis distribuční firmy E-on
 - 3.1.5.6 Informace o pozemku z KN
 - 3.1.6 Zastavěná plocha
 - 3.1.6.1 Výřez z KM
 - 3.1.6.2 Výpočet podle metodiky města Brna
 - 3.1.6.3 Výnosová metoda
 - 3.1.6.4 Interní předpis distribuční firmy ČEZ
 - 3.1.6.5 Interní předpis distribuční firmy E-on
 - 3.1.6.6 Informace o pozemku z KN
- 3.2 Vysoké napětí pro k.ú. Pohořelice
 - 3.2.1 Lesní pozemek
 - 3.2.1.1 Výřez z KM
 - 3.2.1.2 Výpočet podle metodiky města Pohořelice nad Jihlavou
 - 3.2.1.3 Výnosová metoda
 - 3.2.1.4 Interní předpis distribuční firmy ČEZ
 - 3.2.1.5 Interní předpis distribuční firmy E-on
 - 3.2.1.6 Informace o pozemku z KN
 - 3.2.2 Orná půda
 - 3.2.2.1 Výřez z KM
 - 3.2.2.2 Výpočet podle metodiky města Pohořelice nad Jihlavou
 - 3.2.2.3 Výnosová metoda
 - 3.2.2.4 Interní předpis distribuční firmy ČEZ
 - 3.2.2.5 Interní předpis distribuční firmy E-on
 - 3.2.2.6 Informace o pozemku z KN
 - 3.2.3 Silnice
 - 3.2.3.1 Výřez z KM
 - 3.2.3.2 Výpočet podle metodiky města Pohořelice nad Jihlavou
 - 3.2.3.3 Výnosová metoda
 - 3.2.3.4 Interní předpis distribuční firmy ČEZ
 - 3.2.3.5 Interní předpis distribuční firmy E-on
 - 3.2.3.6 Informace o pozemku z KN
 - 3.2.4 Veřejná zeleň
 - 3.2.4.1 Výřez z KM
 - 3.2.4.2 Výpočet podle metodiky města Pohořelice nad Jihlavou
 - 3.2.4.3 Výnosová metoda
 - 3.2.4.4 Interní předpis distribuční firmy ČEZ
 - 3.2.4.5 Interní předpis distribuční firmy E-on
 - 3.2.4.6 Informace o pozemku z KN
 - 3.2.5 Zahrada
 - 3.2.5.1 Výřez z KM
 - 3.2.5.2 Výpočet podle metodiky města Pohořelice nad Jihlavou
 - 3.2.5.3 Výnosová metoda
 - 3.2.5.4 Interní předpis distribuční firmy ČEZ
 - 3.2.5.5 Interní předpis distribuční firmy E-on
 - 3.2.5.6 Informace o pozemku z KN
 - 3.2.6 Zastavěná plocha

- 3.2.6.1 Výřez z KM
- 3.2.6.2 Výpočet podle metodiky města Pohořelice nad Jihlavou
- 3.2.6.3 Výnosová metoda
- 3.2.6.4 Interní předpis distribuční firmy ČEZ
- 3.2.6.5 Interní předpis distribuční firmy E-on
- 3.2.6.6 Informace o pozemku z KN
- 3.3 Velmi vysoké napětí pro k.ú. Pohořelice
 - 3.3.1 Lesní pozemek
 - 3.3.1.1 Výřez z KM
 - 3.3.1.2 Výpočet podle metodiky města Pohořelice nad Jihlavou
 - 3.3.1.3 Výnosová metoda
 - 3.3.1.4 Interní předpis distribuční firmy ČEZ
 - 3.3.1.5 Interní předpis distribuční firmy E-on
 - 3.3.1.6 Informace o pozemku z KN
 - 3.3.2 Orná půda
 - 3.3.2.1 Výřez z KM
 - 3.3.2.2 Výpočet podle metodiky města Pohořelice nad Jihlavou
 - 3.3.2.3 Výnosová metoda
 - 3.3.2.4 Interní předpis distribuční firmy ČEZ
 - 3.3.2.5 Interní předpis distribuční firmy E-on
 - 3.3.2.6 Informace o pozemku z KN
 - 3.3.3 Silnice
 - 3.3.3.1 Výřez z KM
 - 3.3.3.2 Výpočet podle metodiky města Pohořelice nad Jihlavou
 - 3.3.3.3 Výnosová metoda
 - 3.3.3.4 Interní předpis distribuční firmy ČEZ
 - 3.3.3.5 Interní předpis distribuční firmy E-on
 - 3.3.3.6 Informace o pozemku z KN
 - 3.3.4 Veřejná zeleň
 - 3.3.4.1 Výřez z KM
 - 3.3.4.2 Výpočet podle metodiky města Pohořelice nad Jihlavou
 - 3.3.4.3 Výnosová metoda
 - 3.3.4.4 Interní předpis distribuční firmy ČEZ
 - 3.3.4.5 Interní předpis distribuční firmy E-on
 - 3.3.4.6 Informace o pozemku z KN
 - 3.3.5 Zahrada-nenalezen
 - 3.3.6 Zastavěná plocha-nenalezen